

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Bebauungsplan Nr. 153 IV "Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	12.03.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.03.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	20.03.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 statt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.11.2023 vom Verwaltungsausschuss gefasst und der Planentwurf wurde vom 08.01.2024 bis einschließlich 07.02.2024 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme im Internet veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der Veröffentlichung im Internet umfassend geändert. Infolge der NBauO-Novelle im Sommer 2024 wurde die Nachweispflicht für Pkw-Stellplätze im Wohnungsbau wesentlich gelockert. So war aufgrund der nun erheblich verminderten Stellplatzlast das bautechnisch aufwendige sowie städtebaulich wenig attraktive Sockelgeschoss zur Überdachung der ebenerdigen Stellplätze entbehrlich. Nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses am 17.12.2024 wurde der geänderte Planentwurf vom 21.01.2025 bis einschließlich 03.02.2025 erneut mit der Gelegenheit zur Stellungnahme im

Internet veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Dem Rat wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ zu fassen. Der Satzungsbeschluss durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Aktualisierung vom 18.03.2025:

Wie in der Sitzung vom ABS am 17.03.2025 beschlossen, wurden die Anlagen 3 und 4 angepasst. Die textlichen Festsetzungen wurden um den Punkt 1.3 ergänzt und die entsprechende Erläuterung ist auf Seite 9 der Begründung.

### **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)	+/-	- 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)		
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)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	+ Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnraumbedarfs in einem angespannten Wohnungsmarkt.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
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<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen

Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

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

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 184,00

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:

### **Anlagen:**

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Planzeichnung

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 a Abwägungsvorschläge förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

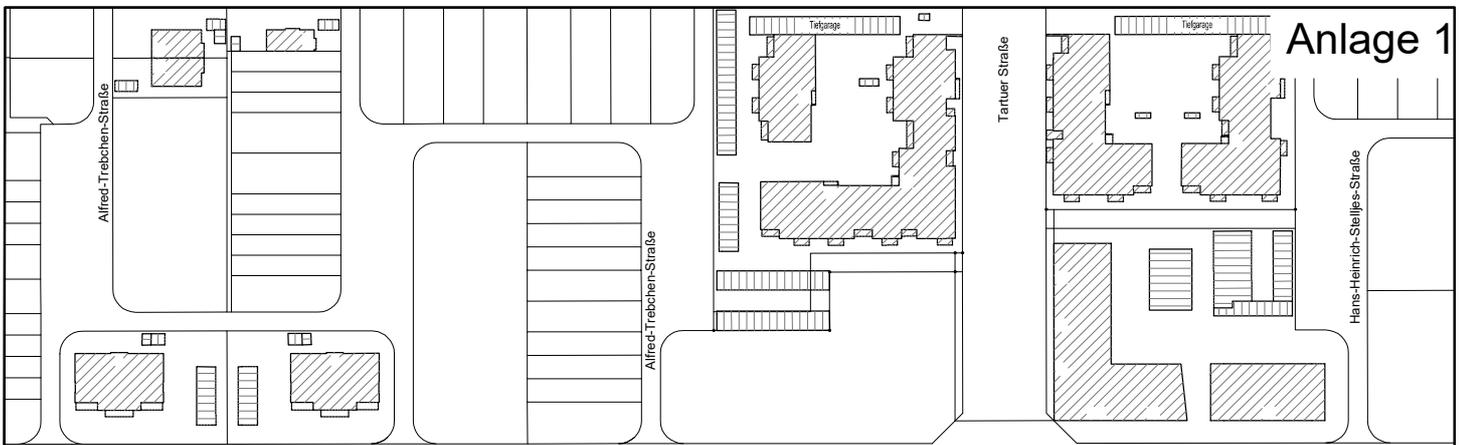
Anlage 5 b Abwägungsvorschläge erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

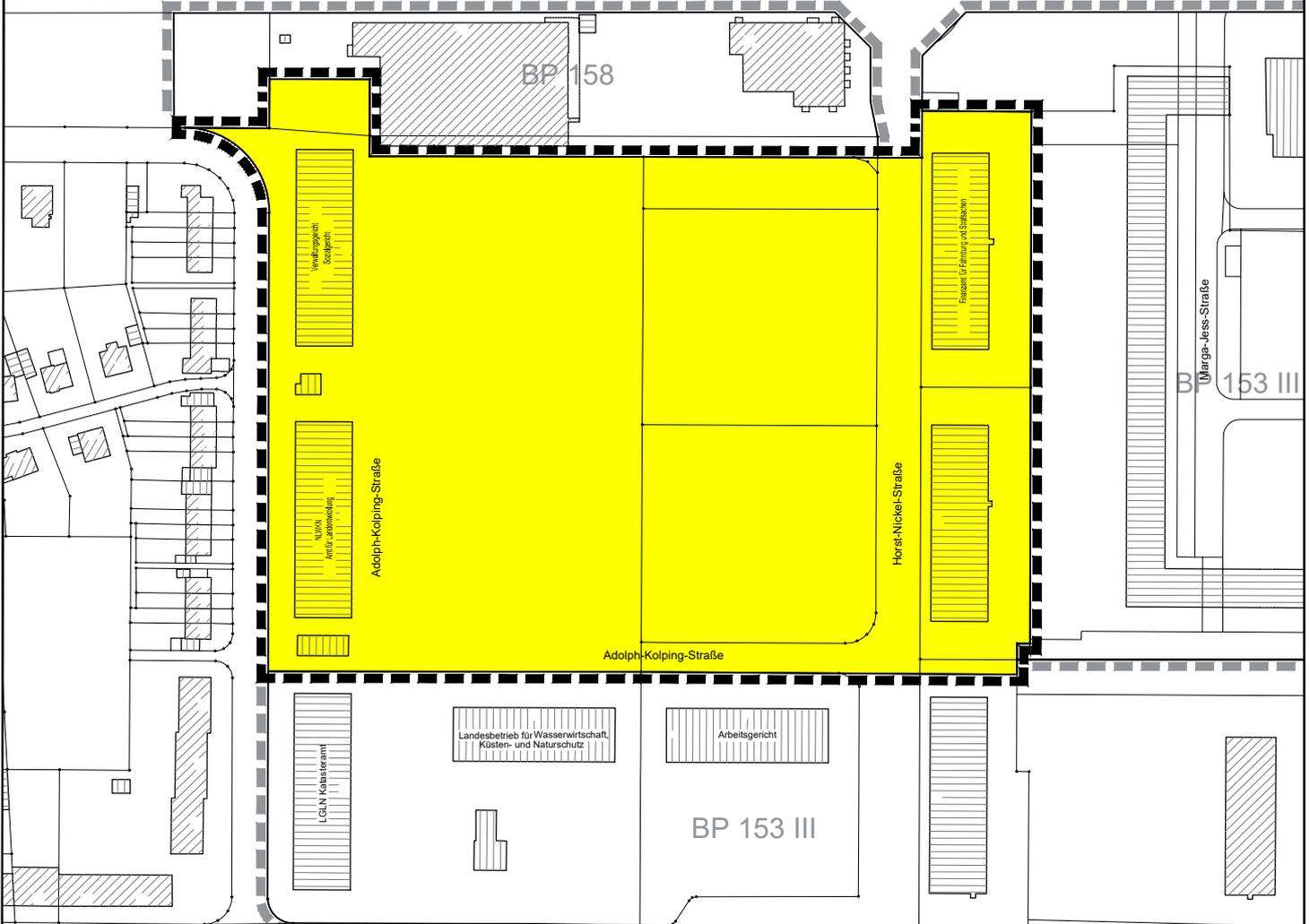
1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

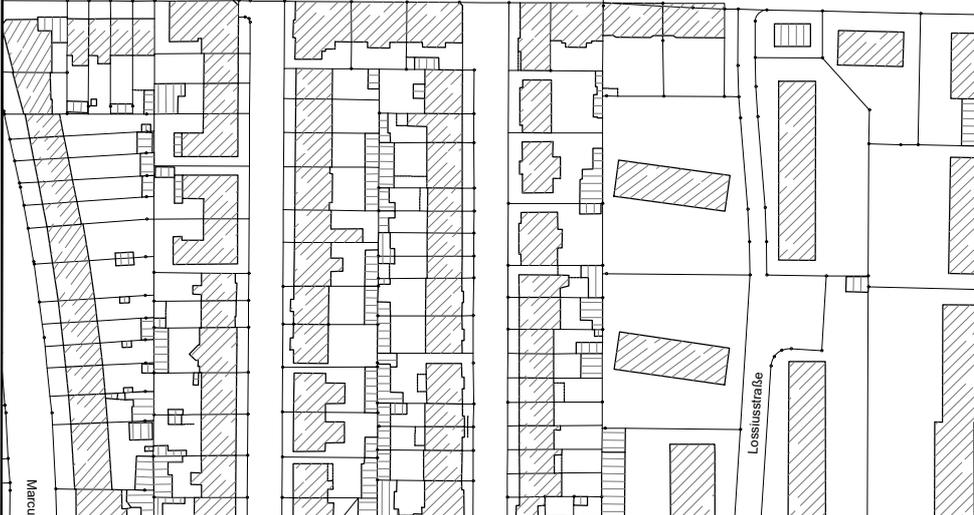
---



Lübecker Straße



Bleckeder Landstraße



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 153 IV

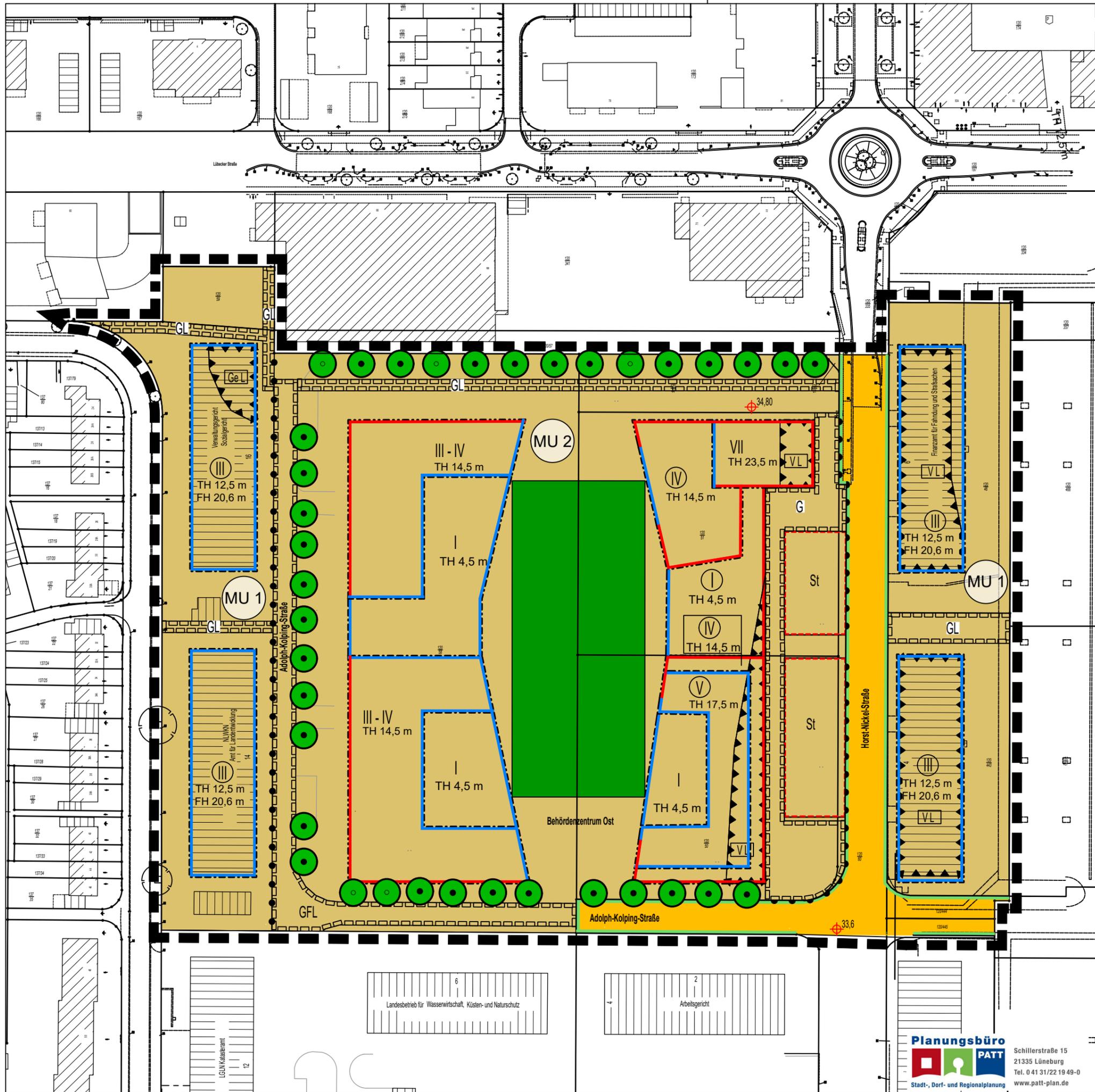
"Hanseviertel /  
Adolph-Kolping-Straße"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2025  
Bereich Stadtplanung



Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/11743/25



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

 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  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 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  
 Gewerbelärm  
 Verkehrslärm  
 z.B.  33,6 Höhenbezugspunkt über NNH

Hansestadt Lüneburg



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

Stand: Satzungsbeschluss



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

# 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 Urbanen Gebiets MU 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den zur Horst-Nickel-Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

1.3 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sowie nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger sonstiger nicht dauerhaft genutzter Wohnraum in Form von Boardinghouses, Monteurszimmern usw. ausgeschlossen.

## 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.

## 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 ein weiteres Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen für Wohn- und Pflegeheime bis zu einer Gesamttiefe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Im MU 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu überdachen. Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb des MU 2 sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze Überdeckungen von Stellplätzen jeder Art unzulässig.

#### 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 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 Mindestdiefe 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.

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

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

7.2 Die Verläufe der unter 7.1 benannten Flächen dürfen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung um bis zu 20 m verschoben werden, solange der Zweck einer direkten Verbindung erhalten bleibt.

## 8. Grünflächen / Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

8.1 Auf der festgesetzten private Grünfläche ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> 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 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) 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. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m.

(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 m<sup>2</sup> 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: Satzungsbeschluss 02/2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://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 .....	12
4.2.5	Lärmschutz .....	13
4.2.6	Örtliche Bauvorschrift .....	15
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	16

## 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 Gesamtensembles 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)

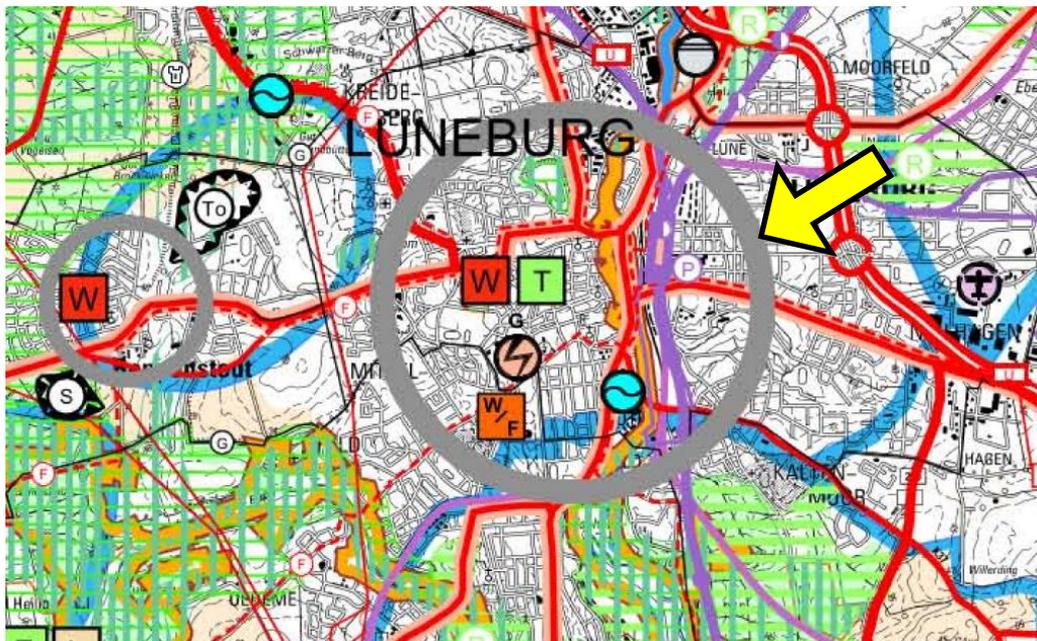
Die zentrale Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes dient als Stellplatzfläche, auf der die notwendigen Stellplätze der angrenzenden Behörden und Nutzungen (u.a. Verbrauchermarkt Rewe) nachgewiesen und entsprechend gesichert sind.

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.



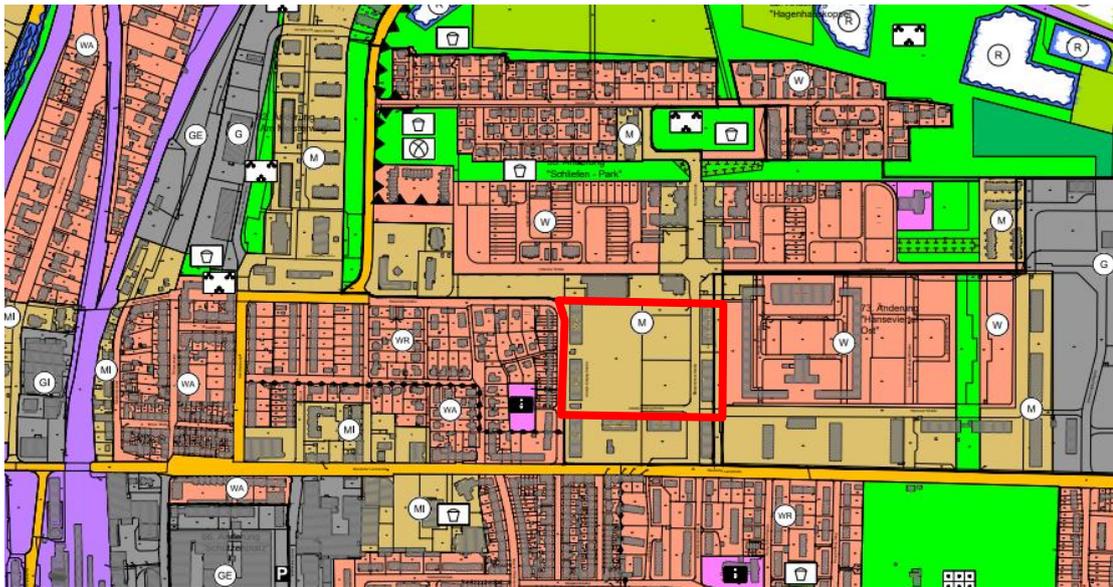
Auszug RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016)

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

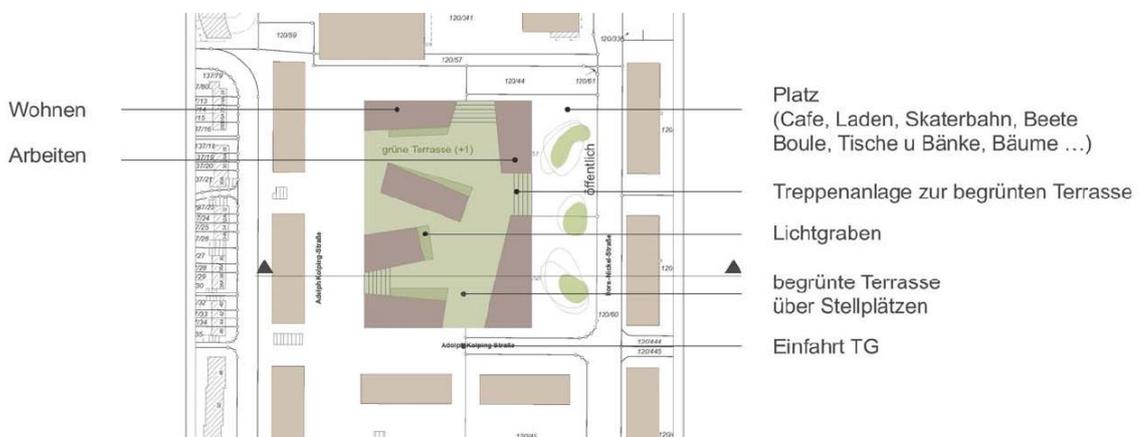
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

#### 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 ein 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 Lüneburg 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 Zulassungsverfahrens 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.

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.

Die Hansestadt Lüneburg wurde gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches zu einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Der Bebauungsplan soll zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Ferienwohnungen sowie sonstiger nicht dauerhaft genutzter Wohnraum, der einer Wohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen entgegensteht, sollen daher ausgeschlossen werden.

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.

#### 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 Gebäudkörper 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 Grundstücksflächen 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.

Durch die Festsetzung von Baulinien sind auch keine Abstände zu Baugrundstücken einzuhalten (Grenzabstände), da die Baulinie zum Anbau an diese zwingt und vorrangig gegenüber bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften anzuwenden ist (§ 5 Abs. 5 Satz 1 NBauO).

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 Erdgeschosszone 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 Geschosshöhe (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 Geländenevellierungen 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 Zufahrtbereiche 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

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

Vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung kann es aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume aufgrund notwendiger neu geplanter Verkehrs- und Erschließungsflächen und Zufahrten sowie stark heranrückender Bebauung nicht in jedem Fall erhalten werden können.

Für diese Fälle kann von einem Erhalt der Bäume abgesehen werden, 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 ein das Straßenbild bestimmender Baumbestand erhalten bleibt.

#### 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, die innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen verlaufen.

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.

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. Für eine in Bezug auf die geplante bauliche Entwicklung flexible Handhabung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen die Flächen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung um bis zu 20 m verschoben werden, solange der Zweck einer direkten Verbindung erhalten bleibt.

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 (Ingenieurgesellschaft 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 anässigen 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 immissionschutzrechtlichen 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 Vollaustattung der haustechnischen Anlagen 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 Mindestdiefe 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.

Innerhalb 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.

#### 4.2.6 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 m<sup>2</sup> 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 besteht jedoch nicht.

- 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 Stadtklimaefekte 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.

Im Hanseviertel betreibt die Avacon Natur GmbH derzeit das Fernwärmenetz mit einem Anteil von 59% an erneuerbaren Energien.

- Der Anschluss und die Versorgung der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Fernwärmenetz kann ohne technische Anpassungen in der Energiezentrale erfolgen.
  - Eine Kombination aus Fernwärmeanschluss in Verbindung mit Wärmepumpen als sog. Hybridsystem ist zugelassen.
- 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).

## A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Landkreis Lüneburg (07.02.2024)</b>	
1.1	<p data-bbox="241 451 394 475">Brandschutz</p> <p data-bbox="241 491 1227 703">Aus Sicht der Brandschutzdienststelle behält die Stellungnahme vom 12.09.2022 weiterhin vollumfänglich Gültigkeit. Dazu wurde seinerzeit festgehalten: Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Bedingung dafür ist jedoch, dass die bisherigen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz an den Bestandsgebäuden mindestens erhalten bleiben (Erreichbarkeit, Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung etc.).</p> <p data-bbox="241 743 1227 956">Für die Planung der neu zu errichtenden Gebäude gelten folgende Bestimmungen: Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Hansestadt Lüneburg verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.</p> <p data-bbox="241 959 1227 1262">Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.</p> <p data-bbox="241 1302 1227 1425">Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der öffentlichen Flächen Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Die Bewegungsflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden ent-</p>	<p data-bbox="1279 491 2085 608">Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens. Die geplanten Festsetzungen stehen der Einhaltung der genannten brandschutztechnischen Bestimmungen nicht entgegen.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>fernt liegen (fußläufig), müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).</p> <p>Darüber hinaus sind auf dem Grundstück ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Die Bewegungsflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).</p>	
1.2	Natur- und Landschaftsschutz	
1.2.1	<p>Die Ausführungen zum Baumerhalt sind unklar und widersprüchlich. Im vorliegenden Plan ist die Baumreihe im Süden des Plangebiets entlang der Adolf-Kolping-Straße zum Erhalt festgesetzt. Gleichzeitig wird in Kapitel 4.2.5 der Begründung darauf verwiesen, dass die Bäume hier nicht erhalten werden sollten. Sofern hier geplant ist, die vorhandenen Bäume zu entnehmen und nach Bauabschluss nachzupflanzen, so sind diese Bäume in den Planungsunterlagen als anzupflanzend darzustellen. Bei einer Darstellung als zu erhaltend wird erwartet, dass der identische Baum vorhanden bleibt. Es wird daher angeregt, die Bäume im Bereich der Zufahrt nicht als zu erhalten festzusetzen und stattdessen an der West-, Nord- oder anderen Teilen der Südseite eine entsprechende Anzahl von Bäumen zum Anpflanzen festzusetzen.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Aussagen sind auch nicht widersprüchlich. Vom Grundsatz ist es Zielsetzung, die Bäume zu erhalten.</p> <p>Die Stadt sieht jedoch den potenziellen Konflikt zwischen Erhalt einerseits und der angestrebten hoch- und tiefbaulichen Entwicklung andererseits. Für den Fall, dass z.B. aufgrund notwendiger Abgrabungen etc. die Bäume nicht erhalten werden können - und dies ist jetzt noch nicht absehbar - ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.</p>
1.2.2	<p>Grundsätzlich ermöglicht die Planung eine vollständige Überbauung auch der bisherigen Grünflächen. Die Begrünung des Sockels kann die Grünflächen aus klimatischer und naturschutzfachlicher Sicht nur bis zu einem gewissen Grad ausgleichen, da es sich hierbei nicht um gewachsenen Boden handelt. Eine Versickerung wie sie im Moment zumindest auf der Sockelfläche nicht stattfinden.</p>	<p>Das Bebauungskonzept hat sich im Verlauf des Verfahrens geändert. Es soll nun keine vollständige Überbauung des Platzes mit einem Sockelgeschoss entstehen, sondern eine rund 2.900 qm großer innerer Kernbereich entsiegelt und als private Grünfläche genutzt werden.</p>
1.2.3	<p>Dachflächen sollten als „haubenlerchenfreundliches“ Gründach ausgeführt werden. Somit kann dem in Teilen des Hanseviertels vorkommenden, vom Aussterben bedrohten Vogel weiterer Lebensraum zur Verfügung gestellt werden. Für die Wand- bzw. Seitenflächen des Sockels sollte eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Bei Umsetzung der Sockel-Bauweise ist sicherzustellen, dass die Grünflächen auch von Tieren aus dem Umfeld (nachrichtlich bekannt hier u.a. Hasen und</p>	<p>Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für den Fall, dass zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese im Rahmen des Zulassungsverfahrens abzustimmen.</p> <p>Zum Thema Sockelgeschoss siehe Nr. 1.2.2</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Kaninchen) erreicht und verlassen werden können. Eine Fallen- bzw. Inselwirkung muss ausgeschlossen sein. In den aktuellen Planungen sind keine Aussagen zu einer Zuwegung zum Sockel getroffen.</p>	
2.	<b>Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH (24.01.2024)</b>	
2.1	<p>Die Abwasser, Grün &amp; Lüneburger Service GmbH (AGL) ist als kommunaler Abwasserbetrieb, zuständig für das Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg, als auch mit der Erbringung von kommunalen Dienstleitungen zur Bewirtschaftung des öffentlichen Raumes von der Planung betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2.1.1	<p>Da das im Plan dargestellte Gebiet <b>nicht abwassertechnisch erschlossen</b> ist, können wir dem hier dargestellten Bauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel IV / Adolph-Kolping-Straße“ somit nicht zustimmen. Sollte eine Erschließung weiterhin gewünscht sein, können wir eine entsprechende Ausführungsplanung kurzfristig zu Verfügung stellen.</p> <p>Insofern sind bei der möglichen Entwicklung des Gebietes folgende Belange der AGL zu berücksichtigen:</p> <p>Bezüglich der Errichtung und Übernahme der abwassertechnischen Anlagen hat der private Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Lüneburg und für die abwassertechnischen Anlagen mit der AGL zu schließen. Die öffentliche Kanalisation umfasst die Schmutzwasserkanalisation, die Regenwasserkanalisation, inkl. der Einrichtungen zur planmäßigen Ableitung von Niederschlagswasser im öffentlichen Raum.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die öffentlich zugänglichen Flächen in das Eigentum der Hansestadt Lüneburg übergehen. Sollte das nicht der Fall sein, so müssen auf den öffentlich gewidmeten privaten Grundstücken, für die Kanaltrassen, kostenfrei Grunddienstbarkeiten zugunsten der AGL eingerichtet werden.</p>	<p>Die angesprochenen Belange und konkrete Erschließungsanlagen hinsichtlich des Abwassers werden im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren berücksichtigt.</p>
2.2	<p><b>Betroffenheit: Stadtgrün:</b> Die Planung des Straßenbegleitgrüns, von Plätzen und Grünanlagen ist mit der AGL abzustimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Flächen gefolgt.</p>
2.3	<b>Betroffenheit: Abwasserbetrieb:</b>	
2.3.1	<p><u>Schmutzwasserkanalisation</u> - Zu berücksichtigen sind die städtebaulichen Planungen für das urbane</p>	<p>Dem Hinweis wird im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Flächen gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Gebiet „Hanseviertel IV — Adolph-Kolping-Straße“, so dass die Kanalisation ausreichend dimensioniert wird. Details sind zur Berücksichtigung in der Generalentwässerungsplanung der AGL, mit der AGL rechtzeitig abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schachtanlagen sind im Straßenquerschnitt so zu positionieren, dass Sie in einem Hochpunkt liegen, so dass sie bei stärkeren Regenereignissen nicht über die Schachtdeckel mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden.</li> <li>- Die Schmutzwasserkanalisation ist für Abflusswerte gemäß den aktuell geltenden Regeln der Technik (Stand 01.2024: DWA-A 118 (2006)) zu bemessen.</li> </ul>	
2.3.2	<p><u>Regenwasserkanalisation / RW-Vorflutgräben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Charakterisierung des betrachteten Gebiets als urbanes Gebiet ist für die Bemessung der Regenwasserkanalisation mindestens die Niederschlagsspende <math>r_{0,n}</math> für eine Jährlichkeit von <math>n = 0,2 \text{ a}^{-1}</math> (1-mal in 5 Jahren) zu wählen. Die Regendauer <math>D</math> muss der längsten Fließzeit im geplanten Kanalnetz entsprechen. Die Werte sind der aktuell gültigen Starkniederschlagsauswertung zu entnehmen.</li> <li>- Die Dimensionierung der Regenwasserhaltungen ist so anzupassen, dass eine maximale Auslastung von <math>\leq 90 \% (Q_{\text{ges}}/Q_{\text{voll}})</math> gegeben ist.</li> </ul>	Dem Hinweis wird im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Flächen gefolgt.
3.	<b>BUND (26.01.2024)</b>	
	<p>Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der Satzung für den Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A) auch im Namen des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. abgegeben. Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung.</p>	
3.1	<p>Im Zuge der seit 2005 angestrebten Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne soll der Bereich des ehemaligen „Behördenzentrum-Ost“ und ehemals dort als Stellplatzfläche genutzten Exerzierplatzes beplant werden. Der Bebauungsplan umfasst 3,53 ha und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.</p> <p>Neben der Zielsetzung ein „Urbanes Gebiet“ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, ist gemäß der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates das Plangebiet mit den notwendigen Forderungen zur Anpassung an den</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Klimaschutz zu planen und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.            Für den BUND Regionalverband Elbe-Heide ist dies nicht in ausreichendem Maße geschehen.</p>	
3.3	<p><u>Gründächer, incl. Grünes Plateau</u>            Da sowohl der Bestand wie auch die Planung eine hohe Versiegelung und damit verbunden eine ungünstige bioklimatische Situation aufweist, begrüßen wir die geplante Ausbildung eines grünen Plateaus und empfehlen die Substrathöhe von 50 cm und mehr, um intensiv begrünen zu können. Nur so kann auf diesen Flächen Boden seine Funktion als Grundwasserspeicher (Retentionsgründächer) und Lebensraum für Pflanzen und Tiere annähernd erfüllen. Für die angestrebten Gründächer ist eine Begrünung vorzunehmen, die den Vorgaben des Landkreises Lüneburg aus ihrer Stellungnahme vom 12.09.2022 entspricht. Dies soll textlich festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Von einer Errichtung eines begrünten Plateaus wurde mittlerweile abgesehen. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung einer Grünfläche. Im Übrigen sind die Dächer zu begrünen.</p>
3.4	<p><u>Baumschutz</u>            Wir begrüßen auch den Erhalt der vorhandenen Bäume. Bäume übernehmen vielfältige Leistungen um zu einem besseren Bioklima beizutragen. Aufgrund des Klimawandels sind innerstädtische Bäume vielfältigem Streß, wie z.B. Trockenheit, verdichtetem Boden, vermehrte Sonneneinstrahlung, Luftschadstoffen etc., ausgesetzt, somit erfordern diese gerade in einem stark verdichteten Bereich, wie dem Plangebiet, besondere Aufmerksamkeit. In Jena z.B. billigt man „Bäumen aus diesem Grund auch den ihnen für diese Leistung notwendigen unversiegelten Wurzelraum im Konzert der Anforderungen aller Versorgungsträger“ zu, indem Wurzelgräben angelegt werden. Geeignete Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bäume, wie Wurzelgräben oder Baumrigolen, sollen textlich festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Pflanzung bleibt dem Einzelfall überlassen und wird nicht im Rahmen einer städtebaulichen Planung geregelt.</p>
3.5	<p><u>Fassadenbegrünung</u>            Fassadenbegrünung ist eine wirksame Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, gerade für Bereiche, in denen wenig Platz für Grünflächen zur Verfügung steht. Die Klimakrise erfordert „grüne“ Innenstädte, um die Luftqualität zu verbessern und Feinstäube zu binden. „Um zusätzlich zum stadtklimatischen Effekt auch im direkten Umfeld auf Straßenniveau wirksam zu sein, ist eine Begrünung der Fassade notwendig. Ein weiterer positiver Effekt von Begrünungen ist deren lufthygienische Wirkung. Die Vegetationsoberfläche bremst den Luftstrom ab, sodass</p>	<p>Kenntnisnahme. Ob die Bauherren die Fassaden der Gebäude begrünen oder nicht sollte in ihrem Ermessen bleiben, weshalb die Stadt von einer zwingenden Fassadenbegrünung absieht, auch wenn sie die Vorteile der Fassadenbegrünung anerkennt.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>sich Feinstäube und Schadstoffe leichter absetzen können.“ Für den BUND ist eine Begrünung aller Fassadenflächen erforderlich. Eine temporäre Beschränkung nur auf Trenn- und Brandschutzmauern bis zum ersten Obergeschoß sehen wir als nicht ausreichend an. Die textlichen Festlegungen sollen derart geändert werden. Die Planungsrechtliche Grundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.</p>	
3.6	<p><u>Niederschlagswasser</u> Aufgrund der sich weiter verändernden klimatischen Situation wird sich zukünftig die klimatische Wasserbilanz verändern, vor allem in den Sommermonaten, und somit Anpassungsstrategien erfordern. Dem BUND fehlen im Entwurf zum Bebauungsplan Angaben zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und seinem nachhaltigen Umgang. Von den versiegelten Flächen und den angrenzenden Hausdächern innerhalb des Bebauungsplans kommt es im Jahresverlauf durch Starkregen z.T. zu erhöhtem Oberflächenabfluss des Niederschlagswasser.</p> <p>Dieses Wasser gilt es zukünftig zu nutzen. Nicht nur die Ergebnisse des NLWKN aus dem Projekt KliBiW von 202311 lassen die Problematik deutlich sinkender Grundwasserspiegel klar erkennen, auch das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg) § 3 Abs. 3 weist auf nachhaltige Anpassungsmaßnahmen hin, „die ausgeprägte Synergien zu den Bereichen des natürlichen Klimaschutzes, des Schutzes der biologischen Vielfalt, des resilienten Wasserhaushalts, der blau-grünen Infrastruktur oder der nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung aufweisen“.</p>	<p>Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes werden Grünflächen auf den bisher versiegelten Parkplatzflächen festgesetzt. Die Dächer werden begrünt. Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern. Darüber hinaus ist im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung die schadlose Entwässerung nachzuweisen.</p>
3.7	<p>Wichtige Komponenten im Konzept einer sog. Schwammstadt sind ausreichende Grün- und Gewässerstrukturen. Diese haben eine entscheidende Bedeutung bei der Umsetzung zur Anpassung an den Klimawandel. Diese fehlen im Plangebiet. Entgegen der bisher gängigen Praxis Niederschlagswasser in die Kanalisation abzuleiten, sollte eine wassersensible Stadtentwicklung das Ziel verfolgen, dezentrale Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser umzusetzen. Empfehlungen dazu werden auch von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)<sup>13</sup> für städtische Bereiche gegeben.</p>	Siehe 3.6
3.8	<p>Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist es von Bedeutung schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Entwässerungskonzeption festzulegen, wobei die wasser- und klimagerechte Stadtentwicklung die Belange der Wasser-</p>	<p>Kenntnisnahme. § 55 Abs. 2 WHG schreibt keine Entwässerungskonzeption vor, die im Rahmen eines B-Plans erstellt werden muss. In ihm wird der Grundsatz formuliert, dass „Niederschlagswasser</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	wirtschaft und der Klimaanpassung berücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ermöglicht die die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Über § 9 Abs. Nr. 20 ist es für die Stadt möglich, z.B. auch die Art der Versickerung (z.B. Mulden, Rigolen oder wasserdurchlässige Flächen) festzusetzen. Diese Festsetzungen sind nicht erfolgt.	ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Dies wird im Genehmigungsverfahren nachgewiesen.
3.9	Da diese Maßnahmen die nachhaltige Beseitigung von Regenwasser fokussieren, ist im Rahmen von Klimaanpassung eine andere Möglichkeit die direkte Nutzung von Regenwasser, indem in Zisternen anfallendes Wasser gespeichert und dann zur Bewässerung des Plateaus und der Pflanzen genutzt wird. Die gesetzliche Grundlage für eine Festsetzung bietet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.	Der Bebauungsplan steht der Sammlung von Regenwasser in Zisternen nicht entgegen.
3.10	<p><u>Avifauna</u> Als Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen möchten wir den Bauherrn auf eine Publikation auf der Seite des BUND hinweisen: <a href="https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/Vogelfreundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf">https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/Vogelfreundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf</a> Der BUND empfiehlt die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, wie Mauersegler und Haussperlingen.</p>	Kenntnisnahme.
3.11	<p><u>Individualverkehr</u> In Anbetracht von CO2-Einsparungen hält es der BUND gerade bei der Errichtung von Neubaugebieten für zwingend erforderlich, den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vom Auto auf Rad- bzw. Fusswege zu verlagern. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und Innenstadt, ÖPNV-Anschluß ist vorhanden. Darüber hinaus sollte Raum für öffentliche Fahrradabstellanlagen, wie auch private Abstellmöglichkeiten z.B. in der Tiefgarage vorhanden sein. Eine barrierefreie Erreichbarkeit des Sockels wird nicht dargestellt und sollte zwingend vorhanden sein.</p>	Kenntnisnahme.
3.12	<p><u>Erneuerbare Energien</u> Das Ziel, eine „möglichst energieautarke Gebäudenutzung durch Erzeugung von Strom und Wärme vor Ort (PV-Anlagen und Solar- /Geothermie sowie Speicher)“<sup>14</sup> zu ermöglichen, wird in den textlichen Festsetzungen nur als Kann-Lösungen formuliert. Erneuerbare Energien sind auszubauen und gerade im Neu-</p>	Kenntnisnahme. Es besteht eine gesetzliche Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien. Es bedarf keiner gesonderten Festsetzung.

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>bau zwingend vorzuschreiben. Textlich ist unter 2. (2) festzulegen, dass auf allen nicht begehbaren Flachdächern solartechnische Anlagen Pflicht sind. 2. (3) ist soweit zu verändern, dass solartechnische Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden, soweit die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, vorgeschrieben werden sollen. Nur so können die auf Seite 16 beschriebenen Ziele der Begründung erreicht werden.</p>	
3.13	<p><b>Fazit</b> Eine Innenverdichtung im Bereich des Hanseviertels / Adolph-Kolpingstr. wird vom BUND Regionalverband Elbe-Heide grundsätzlich begrüßt. Das Ziel ein attraktives Urbanes Wohnquartier, das zur Verbesserung des Bioklimas beiträgt, ist für uns nur in wenigen Ansätzen erkennbar. Klimaschutz und -Anpassung werden nicht in ausreichendem Maße beachtet.</p> <p>Die positiven Auswirkungen von begrünten Fassaden und Dachflächen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und der Fauna (Lebensraum) und der damit verbundenen Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers werden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>Eine präventive Stadt- und Quartiersplanung sollte sich nicht nur auf die Planung innovativer Gebäudeensembles beschränken, sondern vielmehr auch die klimatischen Bedingungen im Planbereich mit allen verfügbaren Mitteln verändern und verbessern. Dabei sind nicht nur technische, sondern vielmehr auch naturbasierte Lösungen vorrangig zu betrachten. Eine wesentliche Aufgabe für Kommunen besteht auch in der Erhöhung der Biodiversität.</p> <p>Fragwürdig erscheint uns, warum die aktuellen Förderprogramme der Hansestadt Lüneburg, die sich u.a. auf Dach- und Fassadenbegrünung, Regenerative Energien und Regenwassernutzung beziehen, nur im Bestand Berücksichtigung finden. Es ist davon auszugehen, dass die Hansestadt sich der Klimaanpassungsmaßnahmen sehr wohl bewusst sind. Sie sollten Einzug in die Bauleitplanung erhalten, da sich diese Maßnahmen weitaus leichter im Neubau umsetzen lassen.</p> <p>Aufgrund fehlender möglicher Festsetzungen von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr 14 BauGB) kann der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung anfechtbar sein.</p>	Kenntnisnahme.
3.14	Der BUND Elbe-Heide lehnt den vorliegen Bebauungsplan Nr. 153 IV aufgrund	Kenntnisnahme

Nr.	Anregung	Abwägung
	erheblicher Mängel ab.	
4.	<b>GfA Lüneburg (02.02.2024)</b>	
	<p>Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch die GfA Lüneburg - gkAÖR sichergestellt.          Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten der verkehrlichen Erschließung von Baugebieten und Straßen sind für dreiachsige Müllfahrzeugen auszulegen. Ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge gilt es zu vermeiden.</p> <p>Bei Geschäfts- und Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt es zu beachten, dass neben dem Behälterstandort auch ein angemessener Wertstoffsammelplatz als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist.          Die Müllgefäße und Wertstoffe sind unmittelbar an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen, damit ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist und der öffentliche Verkehr nicht behindert wird.</p> <p>Derzeit nutzen wir mit unseren Sammelfahrzeugen den ehemaligen Exerzierplatz, um die Gebäude auf der westlichen Seite zu erreichen. Lt. dem vorliegenden Bebauungsplan wird das dann nicht mehr möglich sein. Eine nördliche Umfahrung ist derzeit nicht geplant. Dementsprechend muss am nördlichen Ende der Adolph-Kolping-Straße eine ausreichende Wendemöglichkeit und ein Bereitstellungsplatz für die Abfallentsorgung errichtet werden. Allgemein kann ich auch auf dem aktuellen Bebauungsplan nicht erkennen, wie die Abfallentsorgung generell geplant werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p>
5.	<b>Avacon Natur GmbH (02.02.2024)</b>	
5.1	<p>Die Umsetzung des Fernwärmeausbaus ist insbesondere für ein klimaneutrales Lüneburg sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung notwendig und bildet einen wesentlichen Bestandteil der Dekarbonisierung für die Erreichung der Klimaziele der Hansestadt. Die Avacon Natur treibt eine Vielzahl von Projekten voran, die darauf abzielen, den Einsatz von fossilen Energieträgern weiter zu reduzieren und somit den Klimaschutz zu unterstützen.          Im Hanseviertel betreibt Avacon Natur derzeit das Fernwärmenetz mit einem Anteil von 59% (siehe Anlage) an erneuerbaren Energien. Der Anschluss der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans 153 IV an dieses Fernwärmenetz kann</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird ergänzt.</p>

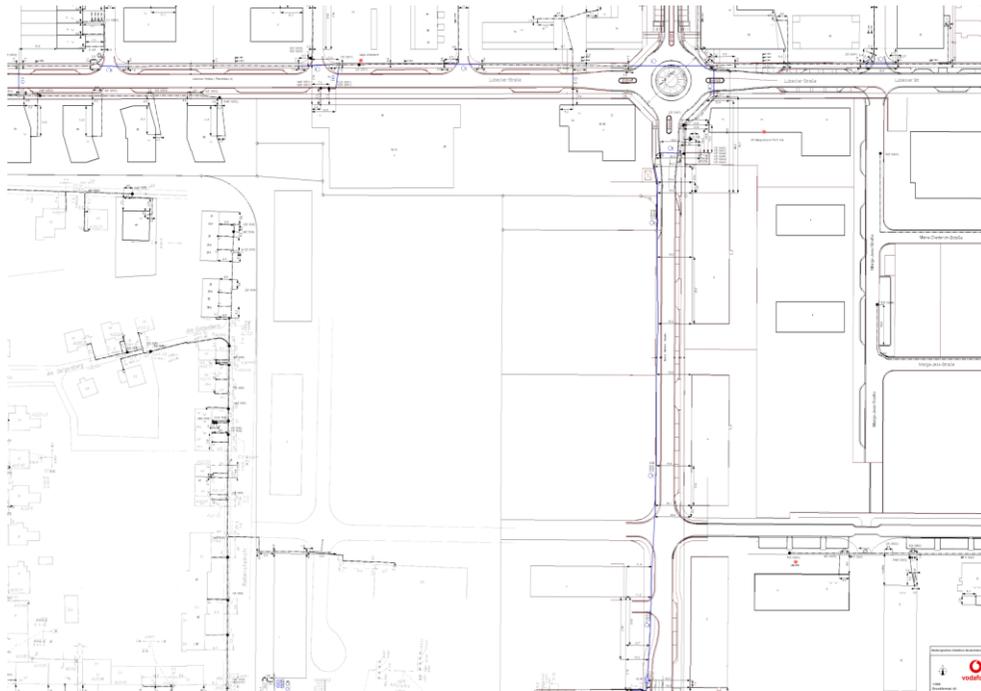
**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>ohne technische Anpassungen in der Energiezentrale erfolgen. Wir bitten somit um die Aufnahme folgender Versorgungsvarianten unter Kapitel 5 in der Begründung des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Versorgung der Gebäude kann mittels der vorhandenen Fernwärme im Hanseviertel erfolgen.</li> <li>• Eine Kombination aus Fernwärmeanschluss in Verbindung mit Wärmepumpen als sog. Hybridsystem sind zugelassen.</li> </ul>	
6.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH (08.01.2024)</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Klaus Spiller PTI 23-Betrieb 1 vom 15.08.2022 Stellung genommen. Es wurde hierin auf die rechtzeitige Information über den Beginn der Erschließungsarbeiten hingewiesen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Kenntnisnahme.
7.	<p><b>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (08.01.2024)</b></p> <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	<p><b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (06.02.2024)</b></p> <p>Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (11.01.2024)</b></p> <p>9.1 Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste. Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens mög-</p>	Die Stadt Lüneburg beteiligt die Behörden und sonstige TÖB´s in eigener Zuständigkeit und nach eigenem Ermessen. Alle beteiligten Behörden stehen unterschiedslos die gleichen digitalen Planunterlagen zur Verfügung.

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	lichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.	
9.2	<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	Kenntnisnahme.
10.	<p><b>LGLN Katasteramt (06.02.2024)</b></p> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen.</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgln.niedersachsen.de">www.lgln.niedersachsen.de</a>) zu enthalten.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung
11	<p><b>Tennet (10.01.2024)</b></p> <p>11.1 in der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p> <p>Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
12	<b>Vodafone GmbH (06.02.2024)</b>	
12.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDRG-N.Bremen@vodafone.com">TDRG-N.Bremen@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren und der baulichen Umsetzung.



Nr.	Anregung	Abwägung
13.	<b>Kriminalpräventionsrat Hansestadt und Landkreis Lüneburg (30.08.2022)</b>	
13.1	<p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist es sinnvoll, öffentliche Wegebeziehungen durch einen direkten und gut einsehbaren Verlauf attraktiv zu gestalten, damit diese möglichst intensiv genutzt werden und damit die positiven Aspekte sozialer Kontrolle für die Gefahren-Abwehr genutzt werden können. Dadurch kann z.B. die Entstehung potentieller Gefahren- aber auch Angsträume bereits durch die Planung weitestmöglich vermieden wird.</p> <p>Die geplante städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Exerzierplatzes, aktuell als große Parkplatzfläche genutzt, bietet die Möglichkeit für die Bewohner des verdichteten Kernbereichs des sog. Hanseviertels III eine attraktive Fuß- und ggf. auch Radweg-Beziehung in Richtung Innenstadt zu vervollständigen. Über im B-Plan 153 III festgesetzte Wegerechte und Spielplatz-Flächen, die zwischen den ehem. Kasernen-Gebäuden Horst-Nickel-Straße 4 u. 6 von Osten auf die zu beplanende Fläche treffen, kann das Hanseviertel III mittig durch das Plangebiet an einen vorhandenen Fuß-/Radweg und über die ruhige Wohnstraße Am Galgenberg (mit Spielplatz) dann an die Hennigstraße in Richtung Innenstadt angebunden bzw. vernetzt werden.</p>	Kenntnisnahme.
13.2	<p>Aber auch bei der Planung von Park-Geschossen oder Tiefgaragen sollten die vorgenannten kriminalpräventiven Aspekte verwirklicht werden. Für die Planung der im EG und UG vorgesehenen Parkgeschosse sollte daher möglichst auch bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dass keine zu großen und nur den jeweiligen Nutzer-Gruppen zugängliche Einheiten geplant werden, um Anonymität zu vermeiden und das Sicherheitsgefühl zu verbessern. Mit diesem Ziel sollte den Stellplatzflächen im EG-Sockel-Geschoss auch möglichst weitgehend andere Nutzungen, ggf. auch Wohnen, vorgelagert werden.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten kriminalpräventiven Belange sollte also bitte geprüft werden, ob die derzeit als durchgehendes EG-Sockel-Geschoß geplante Parkebene in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich geteilt werden kann, um kleinere sozial besser kontrollierbare Einheiten zu schaffen. Dies ermöglicht dann auch zwei kleinere klar ablesbare Blockstrukturen mit eindeutig nur halböffentlich nutzbaren „Hof“-Flächen in 1.OG-Ebene.</p> <p>Und es kann dann drittens auf EG-Ebene für Fußgänger und Radfahrer (in O-W-Richtung) die vorgenannte öffentliche Wegebeziehung gesichert werden, die in</p>	<p>Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt. Von der Planung eines durchgehenden Sockelgeschosses wurde mittlerweile abgesehen, so dass die entstehenden Stellplätze im Sinne der genannten kriminalpräventiven Belange gestaltet werden können. Eine öffentliche Durchwegung der privaten Grundstücksbereiche ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Wegebeziehungen sind hinreichend. Die festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind gegenüber der Allgemeinheit einzuräumen.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>ihrem westlichen und östlichen Wegenetz-Anschluss bereits vorhanden bzw. bauleitplanerisch bereits gesichert ist.</p> <p>Da im Bebauungsplan-Entwurf zum aktuellen Hauptbeteiligungs-Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die vorgenannte Arbeitskreis-Empfehlung, das Sockelgeschoß zu teilen und projektmittig auf EG-Ebene eine Ost-West-verlaufende Fuß-/Radweg-Verbindung zu entwickeln, nicht berücksichtigt wurde, und</li><li>- die Planungs-Konkretisierung durch die Textfestsetzungen 5.1 u. 5.2 zu den Wegerechts-Festsetzungen missverständlich oder unvollständig erfolgt sein dürfte, werden seitens des Arbeitskreises „Sicher bauen und wohnen“ folgende kriminalpräventiven Empfehlungen ergänzt:</li></ul> <p>- Auf die vorgesehene öffentliche Nutzung auf der Sockelgeschoß-Decke weist in der B-Plan-Begründung weiterhin der dort dargestellte Entwurf des Bauforums Lüneburg hin. Sowohl im Lageplan als auch im Arbeits-Modell lassen mehrere sehr breite Treppen- bzw. Rampen-Situationen (nun textlich erläutert als „Treppenanlage(n) zur begrünten Terrasse“ erwarten, dass auf dem geplanten Parkgeschoß-Deckel (Ebene +1) zumindest Teilflächen für eine Freiraum-Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen. Maßgebliche Voraussetzung für die Minimierung zukünftiger Nutzungs-Konflikte durch Vanandalismus und auf Grund unzureichender sozialer Kontrolle ist dabei die Sicherung und Umsetzung einer klaren Aufteilung und Abgrenzung der Sockelgeschoß-Freiflächen in öffentlich, halböffentlich (Hofgemeinschaften) oder privat genutzte Bereiche (Privatgärten). Folgerichtig sollte dazu mindestens eine möglichst direkte Wegeverbindung (in Sockel-Mitte in Ost-West-Richtung, s. Vortext) für die Wege- und Aufenthalts-Nutzung durch die Öffentlichkeit abgegrenzt und durch Wegerechte gesichert werden. Direkte Wege führen zur Zunahme der Nutzer-Frequenz, dies erhöht die soziale Kontrolle.</p> <p>- Der Bebauungsplan-Vorentwurf stellt bereits zur frühzeitigen Beteiligung im Randbereich des Exerzierplatzes mehrere durch Geh- u. Leitungsrechte (GL) oder „GFL“ zu sichernde Wegebeziehungen dar, die nun in der Entwurfsfassung in den Textfestsetzungen 5.1 und 5.2 als u.a. Gehrecht „zugunsten der Hansestadt Lüneburg“ konkretisiert wurden. Da diese Wegerechte auf vorhandenen, von der Öffentlichkeit genutzten Pflaster-Wegen bzw. einem Trampel- und Rad-Pfad am nördlichen Gebiets-Rand festgesetzt sind, ist die textliche Festsetzung mindestens</p>	

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>missverständlich formuliert, da diese Wege sicher nicht nur durch Mitarbeiter:innen der Hansestadt sondern durch die Öffentlichkeit genutzt werden sollen. Insbesondere sämtliche GL sollten hier aus den bereits vorgenannten Gründen sowohl für Fußgänger- als auch Radfahrer:innen durch textliche Textfestsetzungen „zugunsten der Allgemeinheit“ gesichert werden</p>	
14.	<b>Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften (21.12.2023)</b>	
14.1	<p>in o.g. Sache erkläre ich als Eigentümervertreter des Landes Niedersachsen, dass die Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von Herrn Schild, Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide, vom 14.09.2022, Zeichen: H21</li> <li>• von Frau Grauerholz, NLBL, vom 14.09.2022, Zeichen: BL 2404 – LÜN7002</li> </ul> <p>unverändert fortgelten.</p> <p>Ich mache mir die vorgenannten Stellungnahmen im Zuge der hiesigen Erklärung vollinhaltlich zu eigen.</p>	Kenntnisnahme. Siehe nachfolgende Nr. 15
15	<b>Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide (05.02.2024)</b>	
15.1	<p>nachfolgend übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel/Adolph-Kolping-Straße“ die wir Ihnen gleichlautend auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB am 14.09.2022 übersandt hatten.</p> <p>Im Planungsgebiet bzw. an dieses angrenzend befinden sich die Verwaltungsgebäude des Behördenzentrums Ost mit dem Arbeitsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 2), dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 6), dem Katasteramt Lüneburg des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (Adolph-Kolping-Straße 12), dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 14), dem Sozial- und Verwaltungsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 16) und dem Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Lüneburg (Horst-Nickelstr.6).</p> <p>Die Landesverwaltungen befinden sich in sechs landeseigenen Gebäuden auf landeseigenen Grundstücken. Das Behördenzentrum Ost beinhaltet die Landes-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>grundstücke mit den Flurnummern: 120/44, 120/45, 120/46, 120/58, und 120/59. Bis auf das Grundstück mit der Flurnummer 120/45 liegen alle vorgenannten Grundstücke unmittelbar im Planungsgebiet.</p> <p>Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ sind somit sowohl laufende als auch künftige Interessen bzw. Belange des Landes stark betroffen, zu denen wir wie folgt Stellung nehmen möchten:</p>	
15.2	<p>Landeseigene Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens die Hälfte des Planungsgebietes befindet sich auf Grundstücken des Landes Niedersachsen, die im Kernbereich von den umliegenden Verwaltungsgebäuden des Behördenzentrums Ost derzeit vor allem zur Bereitstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze genutzt werden. Hierbei handelt es sich sowohl um Stellplätze für die Mitarbeitenden, als auch für die BesucherInnen der Landesbehörden.</li> <li>• Der Erhalt der Stellplatzflächen ist somit für den Betrieb der Landesbehörden ausgesprochen wichtig bzw. notwendig.</li> <li>• Unabhängig von der Sicherstellung der notwendigen Stellplatzflächen betrachtet das Land Niedersachsen die betroffenen landeseigenen Grundstücke als nicht entbehrlich, da sie grundsätzlich als Reservefläche für künftige Bedarfssituationen der Landesverwaltung dienen.</li> </ul>	<p>Die vorhandenen Stellplätze genießen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz.</p>
15.3	<p>Notwendige Stellplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der vorliegende B-Plan Entwurf enthält weder eine quantitative Anforderung noch einen Nachweis über die Anzahl der KFZ-Stellplätze die im Zuge einer Realisierung erzielt werden können bzw. sollen.</li> <li>• Es gibt lediglich den Hinweis, dass die bestehenden Stellplätze und die durch die Nachverdichtung darüber hinaus notwendigen Stellplätze innerhalb des Sockels bzw. in der einer Tiefgarage realisiert werden sollen. Im Sockel selber soll lediglich der rückwärtige Bereich für Stellplätze zur Verfügung stehen.</li> <li>• Der Verzicht auf die bestehenden oberirdischen Stellplätze, die allein auf dem landeseigenen Grundstück für 240 Kraftfahrzeuge ausgelegt sind, zusammen mit denen durch die Nachverdichtung zusätzlich notwendigen Stellplätzen, führt zu einen erheblichen Stellplatzbedarf, der eine Realisierung von einer großen unterirdischen Stellplatzfläche notwendig macht.</li> <li>• Die durch die Baulinien fixierten Grundflächen der Einzelgebäude stimmen</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan eröffnet dem Eigentümer die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung. Gerade weil eine bauliche Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, ist die Ermittlung eines Stellplatzbedarfs für ein Gebäude, dessen Größe und Nutzung nicht feststeht, nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p> <p>Es besteht auch keine Pflicht, beispielsweise eine TGa zu errichten. Sie ist aber rechtlich möglich. Wie die aktuelle Entwicklung in Bezug auf die vom Gesetzgeber priorisierte Nachverdichtung aufzeigt, ist beispielsweise der Stellplatznachweis bei Wohnnutzungen nicht mehr erforderlich. Hinzu tritt die jetzt schon absehbare Veränderung des Verkehrsverhaltens in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr.</p> <p>Die vorliegende Planung ist im Sinne einer Angebotsplanung flexibel, soweit der gesetzte städtebauliche Rahmen eingehalten wird.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>augenscheinlich nicht mit dem orthogonalen „Garagenraster“ des Sockelbereiches überein, wodurch sich der Aufwand für die Gründungsarbeiten wesentlich erhöhen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine derartige bauliche Neuordnung des Stellplatzbedarfs in Form einer Tiefgarage kommt derzeit für das Land Niedersachsen als Bauherr für das eigene Grundstück nicht in Frage.</li> <li>• Im Hinblick auf eine langfristige Veränderung des Verkehrsverhaltens wäre der aus dem Bauwerk resultierende CO<sub>2</sub> Stempel im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes ggf. auch problematisch, da später nicht mehr benötigte Tiefgaragenflächen nur schwer effizient nutzbar sind.</li> </ul>	
15.4	<p>Bebauung des ehemaligen Exerzierplatzgeländes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Behördenzentrum Ost, deren Verwaltungen und Gerichte in den umliegenden ehemaligen Kasernengebäuden untergebracht sind, erfüllt der ehemalige Exerzierplatz ebenfalls eine vernetzende Funktion.</li> <li>• Der geplante Sockelbereich erschwert diese ebenerdige vernetzende Funktion und enthält auch keine Information inwiefern eine barrierefreie Durchlässigkeit von allen Seiten möglich ist.</li> <li>• Die direkte barrierefrei Erreichbarkeit der Einzelgebäude auf dem Sockel wird durch den Sockel selber erschwert.</li> <li>• Im Hinblick auf die Verbesserung des Stadtklimas durch eine begrünte Sockelbebauung ist nicht nachgewiesen, dass ein derartig großer Sockelbereich für das Viertel keine Barriere für die natürliche Luftströmung erzeugt.</li> <li>• Die Ausformung eines Sockelbereiches, auf denen wiederum Einzelgebäude erstellt werden, bedeutet außerdem grundsätzlich den Verlust eines belichteten Vollgeschosses in den Einzelgebäuden, wodurch die Gesamtgebäude-Nutzfläche die auf dem Grundstück des Landes realisiert werden könnte minimiert wird.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich durch den Wegfall des durchgängigen Sockelgeschosses im Sinne der geäußerten Bedenken geändert.</p>
15.5	<p>Das Staatliche Baumanagement Lüneburger Heide bittet bei der weiteren Planung des Bebauungsplanes Nr.153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ um die Berücksichtigung der formulierten Belange des Landes Niedersachsen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine weitere Einbeziehung der betroffenen Eigentümer liegt auch im Interesse der Stadt Lüneburg.</p>
	<p>Die tatsächlichen Realisierungschancen einer Bauleitplanung zur städtebaulichen Neuordnung des betreffenden Gebietes resultieren letztendlich maßgeblich aus der</p>	

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Bauherreninitiative der betroffenen Grundstückseigentümer. In diesem Sinne freuen wir uns, in den weiteren Planungsprozess mit einbezogen zu werden.	
16	<b>Wirtschaftsförderung GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg (06.02.2024)</b>	
16.1	ich verweise auf unsere Stellungnahme vom 8. September 2022. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet im B-Plan 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ wird von der Wirtschaftsförderungs-GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg unterstützt. Die in der Planzeichnung eingefügten Baulinien schränken die Nutzung der Bauflächen unangemessen ein. Hierdurch wird bereits die Kubatur der Baukörper weitgehend vorgegeben. Insofern gehen wir davon aus, dass die Grundstückseigentümer bei der Aufstellung des B-Plans beteiligt wurden.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird durch den Wegfall des durchgängigen Sockelgeschosses geändert. Die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer werden an der Planung beteiligt.

## B: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Stellungnahme 1 (04.02.2024)</b>	
1.1	Der in der öffentlichen Versammlung am 25.1.24 vor Ort von Herrn Eberhard, Stadt Lüneburg, vorgestellte Bebauungsplan - Entwurf entspricht in keiner Weise den städtebaulich, räumlichen und- nicht zuletzt- den heutigen ökologischen Nachhaltigkeitsansprüchen an dieses so bedeutsame, prägende Baufeld am Eingang zum Hanseviertel.	Kenntnisnahme.
1.2	<p>Von einer „harmonischen Einfügung“, wie behauptet, kann keine Rede sein! Die geplante Überdeckung des Hektar großen Geländes mit einer Betondecke in 3 Meter Höhe - mit einer Flachdacheinsaat als Trost - zugunsten von bisher in Anspruch genommenen Stellplatzflächen ist in unserer Gegenwart mit der Sorge um unsere Zukunft in ökologischem, gesellschaftlichem und Stadt gestalterischem Sinne nicht zu verantworten.</p> <p>Die wirklich unverzichtbare Anzahl von Einstellplätzen vornehmlich für Wohnungen, auch Sozialwohnungen, in Sonderheit aber für Büro und Verwaltung muss sehr sorgfältig, unabhängig und kritisch nach aktuellen Vorgaben (siehe aktuelle Regeln der Stadt Hamburg) überprüft und angemessen unter den Neubauten sichergestellt werden.</p> <p>Ein Teil von diesen könnte vielleicht auch durch Schaffung einer oder zweier kostengünstiger oberirdischer Parkdecks z.B. auf dem Grundstücksstreifen an der Bleckeder Strasse bedient werden mit dem Ziel, auch dadurch in der Mitte des Baufeldes eine breite, durchgehende Fläche für einen Garten für alle zu schaffen, einen „Park-Square“, mit Bäumen und großen Pflanzen, Wasser und einem versickerungsfähigen Untergrund.</p>	Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass bei der Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze die Niedersächsische Bauordnung beachtet wird und das durchgängige Sockelgeschoss nun entfällt zugunsten einer mittigen Grünfläche.
1.3	<p>Die partiell aufgeständerten, umfassenden, raumbildenden Randbauten gäben den Durchblick und den Zugang von allen Seiten einladend frei.</p> <p>Auf den Dächern könnten Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner mit Blick auf die alte Stadt und die angrenzende Landschaft eine besondere Bereicherung darstellen.</p> <p>Die von einem Hamburger Architekten für die private Grundstückshälfte vorgeschlagene Randbebauung ließe sich durchaus dahingehend weiterentwickeln und</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>könnte schließlich ihre Entsprechung auf der öffentlichen, anderen Hälfte im Westen finden.            Das Hanseviertel sollte von neuerlichen Missgriffen verschont bleiben. Die Sorge um das Klima, um die stadträumliche und Gemeinschaft stiftende Qualität, treibt uns um und sollte eine vorbildliche Antwort finden.</p>	
<b>2. Stellungnahme 2 (08.02.2024)</b>		
	<p>Ich habe leider erst eben davon gelesen, dass man Wünsche bzgl. der Platzgestaltung äußern darf. Es liegt mir am Herzen, daher schreibe ich jetzt noch. Ich arbeite für INN-tegrativ, berufliches Rehazentrum für Menschen, die sich aus gesundheitlichen Gründen beruflich umorientieren müssen (Horst-Nickel-Str 4).            Wir nutzen das kleine Stückchen Wiese im Sommer zum Wikinger Schach spielen, damit sich unsere Teilnehmenden mal bewegen und Spaß haben. Wir nutzen auch Cambio als Dienstwagen, um unsere Teilnehmenden in ihren Praktika zu besuchen.</p>	
2.1	<p>Ich bitte um eine ökologische Gestaltung des Platzes, vielleicht mit Beteiligung der Leuphana Uni. Und falls Gebäude kommen mit Gründächern bitte, kein Beton, bitte aus Lehm- Stroh, Holz oder Kalk-Hanfstein oder ähnliches.            Rundum ist so viel versiegelt worden, auch hinter unserem Haus. Mir fehlt unser Wissen um Lebensqualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Im Sommer steht die Luft auf dem Platz, ist drückend heiß. Ansonsten ist er ein trostloser Anblick bis auf das Grün. Ich wünsche mir den Erhalt der Bäume und viele weitere, so dass sie auch wirklich Lebensraum mit viel Pflanzen rundherum haben und gedeihen anstatt fast zu vertrocknen. Auch Hecken wie sie die Heckenretter e. V. in Hamburg pflanzt sind eine sinnvolle Ergänzung. aus den Früchten der Hecken wird z. B. gesundes Eis gemacht.</p>	<p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als das die Ausbildung eines durchgängigen Sockelgeschosses zugunsten einer mittigen Grünfläche entfällt. Die Dächer sind zu begrünen. Die Planung sieht auch den Erhalt und die Pflanzung neuer Bäume im Straßenraum und auf der Grünfläche vor.            Es ist Ziel der Stadt Lüneburg, die innerhalb des Stadtgebiets vorhandenen Siedlungsgebiete in städtebaulich und ökologisch vertretbarer Weise nachzuverdichten. Dies trägt u.a. dazu bei, schonend mit der endlichen Ressource „Boden“ umzugehen. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche im Außenbereich kann so entgegengesteuert werden.</p>
2.2	<p>Vielleicht auch ein Haus für bürgerschaftliches Engagement wie ein Haus für Vereine. Also, ich wünsche mir eine Oase, die Freude und Gesundheit für Körper, Geist und Seele bewirkt.            Wir würden uns auch über einen qualitativ guten Mittagstisch für unsere Teilnehmer freuen. zur Feinschmeckerei gibt es keine Alternative.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung lässt die genannten Nutzungen zu.</p>
<b>3. Stellungnahme 3 (08.02.2024)</b>		
3.1	<p>bzgl. der Planung für den Exerzierplatz möchte ich anmerken, dass aus Gründen</p>	<p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als das die Ausbildung eines</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>der Klimaanpassung mehr Begrünung in Form von Büschen und Bäumen (d.h. auch Neuanpflanzungen) eingeplant werden sollte. Warum ist im Fussgängerbereich (schraffierte Fläche) keine Begrünung vorgesehen?</p>	<p>durchgängigen Sockelgeschosses zugunsten einer mittigen Grünfläche entfällt. Die Dächer sind zu begrünen. Die Planung sieht auch den Erhalt und die Pflanzung neuer Bäume im Straßenraum und auf der Grünfläche vor.</p>
3.2	<p>Zudem ist z.B. auf Randflächen oder Parkflächen die Verwendung von Lochsteinen sinnvoll, um die Versiegelung zu begrenzen.</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung der Parkplätze so je nach den gegebenen städtebaulichen, ökologischen und verkehrlichen Anforderungen individuell erfolgen.</p>
<p><b>4. Stellungnahme 4 (25.01.2024)</b></p>		
4.1	<p>Das wünsche ich mir für die Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Apotheke</li> <li>- eine Drogerie</li> <li>- viele Fahrradstellplätze (auch große für Lastenräder), weniger Parkplätze</li> <li>- Fassadenbegrünung (Klimaveränderungen viel stärker mitdenken!)</li> <li>- einladende, bequeme Sitzbänke (in Sonne und Schatten)</li> <li>- Bäume auch in der Fläche (so wie geplant, wird das Areal eine „Sonnenfalle“), auch Hitze besser mitdenken – sind die Gebäude aus Beton?? (dann strahlen sie zusätzlich Wärme ab)</li> <li>- Wege, die auch mit Rollator gut begangen werden können</li> <li>- Angebote für Jugendliche</li> <li>- Ein betreutes Wohnen mit Pflegestation</li> <li>- altersübergreifende Angebote, z.B. mindestens eine Tischtennisplatte</li> <li>- dass Regen großflächig versickern kann (nicht alles mit TG „unterkellern“ und so eine „rein künstliche“ Rasenfläche schaffen)</li> <li>- eine naturgartennahe Gestaltung, die ohne Bewässerung auskommt Räume, die Menschen im Viertel und auch das Quartiersmanagement nutzen können, z.B. für Workshops keine Gebäude höher als drei Vollgeschosse (und auf keinen Fall 7 Vollgeschosse!!)</li> <li>- Photovoltaikanlagen auf alle Dächer</li> <li>- keine Lärmvorgaben überschreiten (das klingt in vielen Teilen im Moment so – „überwiegend eingehalten“)</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Der aktualisierte Entwurf verzichtet im Sinne der Anregung auf die Ausbildung eines durchgängigen Sockelgeschosses. Stattdessen ist nun eine mittige Grünfläche geplant. Die Dächer sind zu begrünen. Die Planung sieht auch den Erhalt und die Pflanzung neuer Bäume im Straßenraum und auf der Grünfläche vor. Mit der vorliegenden Planung wird ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, der die Umsetzung vieler der genannten Maßnahmen und Nutzungen ermöglicht.</p>
4.2	<p>Dieser Passus ist nicht akzeptabel und nicht zeitgemäß: Mit der Planung wird eine gegenüber dem Bestand geringfügig höhere Versiegelung eintreten. Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der</p>	<p>Es ist Ziel der Stadt Lüneburg, die innerhalb des Stadtgebiets vorhandenen Siedlungsgebiete in städtebaulich und ökologisch vertretbarer Weise nachzuverdichten. Dies trägt u.a. signifikant dazu</p>

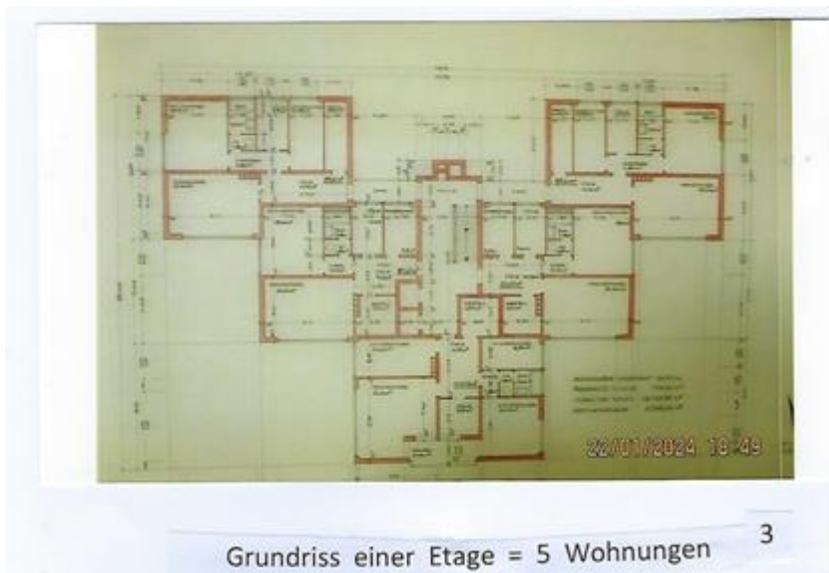
Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung wird die mit der Planung einhergehende zusätzliche Beeinträchtigung als nicht erheblich bewertet.</p> <p>Er passt auch nicht zum Absatz direkt danach, in dem es um die klimatischen Auswirkungen geht. Bitte auch den künftigen Wassermangel mitdenken und z.B. Brauchwasseranlagen einplanen (Toilettenspülungen nicht mit Trinkwasser!)</p>	<p>bei, schonend mit der endlichen Ressource „Boden“ umzugehen. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche im Außenbereich kann so entgegengesteuert werden.</p>
<p><b>5. Stellungnahme 5 (06.02.2024)</b></p>		
5.1	<p>Zwei Hinweise würde ich gerne einreichen:          Ich begrüße die Bestrebungen den ehem. Exerzierplatz nicht nur für Wohnraum nutzbar zu machen, sondern auch als eine Art Quartiersplatz mit öffentlich begehbaren, begrünten Aufenthaltsflächen aufzuwerten. Nicht ganz ersichtlich ist für mich, inwiefern der im Bebauungsplan für die Ostseite geplante begrünte Sockel tatsächlich zugänglich ist für die Öffentlichkeit und inwiefern hier auch auf Barrierefreiheit geachtet wird. Das wäre aus meiner Sicht für die Quartiersentwicklung im Hanseviertel sehr wichtig. Viele Familien sind ins Hanseviertel gezogen, gleichzeitig gibt es viele gute Wohneinrichtungen für Senioren - nun braucht es für diesen Generationenmix auch öffentliche Orte und Plätze der Begegnung. Dass dies geplant ist, genau so etwas über die Begrünung der überdachten Parkplätze zu erreichen ist wichtig. Umso wichtiger ist, dass diese öffentliche Nutzung nicht nur auf "Good Will" beruht, sondern auch festgelegt/verpflichtend wird mit der bereits erwähnten Beachtung der Barrierefreiheit.</p>	<p>Der aktualisierte Entwurf verzichtet auf die Ausbildung eines durchgängigen Sockelgeschosses. Stattdessen ist nun eine mittige Grünfläche geplant. Die vorgeschriebene Barrierefreiheit kann so im Sinne der Anregung „leichter“ umgesetzt werden, da Treppen, Rampen oder Fahrstühle nicht mehr erforderlich sind.</p>
5.2	<p>Als ein Quartiersplatz ist auch die freie Zugänglichkeit des Platzes von hoher Symbolkraft. Als eines der Eingangstore des Hanseviertels kommt dem ehem. Exerzierplatz hier eine besondere Bedeutung zu. Um dies zu unterstreichen möchte ich gerne anregen, die Umzäunung des Platzes (an der Seite zu REWE und Alnatura) und auf der Seite zur Rabensteinstraße zu überdenken und zu prüfen, ob diese notwendig ist.          Die Zäune rund um das Behördenzentrum zur Rabensteinstraße wirken sehr "uneinladend" bzw. "abweisend" und wenig gepflegt. Wenn es eine Möglichkeit gibt, auf diese Zäune zu verzichten oder aber sie z.B. zu begrünen, würde das mit ei-</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist die Errichtung von Zäunen entlang von Grundstücksgrenzen zulässig. Die Stadt Lüneburg prüft, ob hier eine Durchwegung möglich, sinnvoll und rechtlich praktikabel ist. Die vorliegende Planung steht dieser Fragestellung nicht entgegen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	nem vermutlich geringen Aufwand große Wirkung für das Erscheinungsbild des Platzes haben.	
<b>6.</b>	<b>Stellungnahme 6 (28.01.2024)</b>	
6.1	<p>Vorschlag / Idee für eine Bebauung Hier bietet sich an ein dominierendes Gebäude zu errichten. Das Grundstück bietet sich an, dem Hanse Viertel den Charakter und das Flair eines attraktiven Stadtteils zu geben: Hanse - Tower 12 Geschosse 36,20 m Gesamthöhe des Gebäudes 60 Wohnungen (83,00 - 101,00 qm) 5.345,00 qm Netto - Wohnfläche 702,45 qm überbaute Fläche 25.463,81 cbm umbauter Raum Abstellräume im Untergeschoss Ladenzeile mit 8 Einheiten</p>	Kenntnisnahme. Der Entwurf entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lüneburg für diesen Ort. Er berücksichtigt auch nicht die gegebenen Grundstücksverhältnisse, die der vorgeschlagenen Umsetzung entgegenstehen.
		

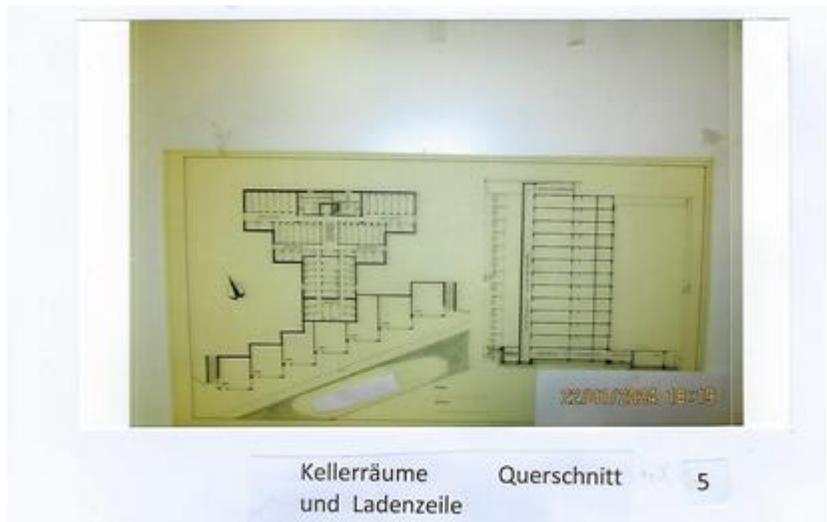
**Nr. Anregung**

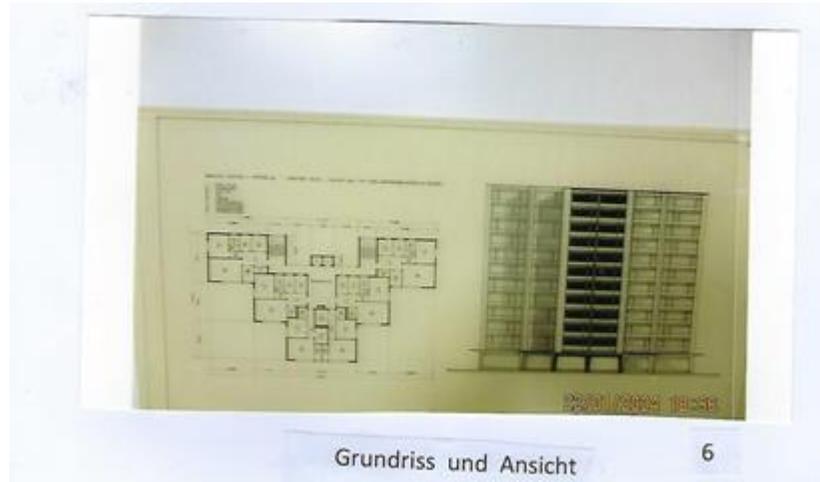
**Abwägung**



**Nr. Anregung**

**Abwägung**



**Nr. Anregung****Abwägung****7. Stellungnahme 7 (06.02.2024)**

- 7.1 Für das Gelände schlage ich eine Appartementanlage für Senioren vor. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für Senioren in zentralen Lagen. Ich schlage vor, auf dem Gelände eine Wohnanlage für 180 Senioren zu bauen. Primär soll sie sich an Senioren richten, die keine Pflege benötigen. Die Wohnanlage sollte über ein Fitnessstudio, einen Pool, eine Sauna, Wellness- und Freizeitangebote verfügen. Die Anlage sollte eher einem Kurhotel ähneln. Falls jemand pflegebedürftig wird, müsste die Pflege natürlich organisiert werden. Keiner muss sein gewohntes Umfeld verlassen.  
 Das Ziel ist es, dass die Senioren ihre großen Wohnungen/Immobilien frei machen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen. Ein großartiges Angebot zu einem sehr günstigen Preis soll die Senioren für einen Umzug begeistern.
- 7.2 Gerade habe ich ein Mehrfamilienhaus in Lüneburg entwickelt. Für eine 40qm Wohnung benötige ich unter 380,-EUR Miete. Darüber hinaus besitze ich große Erfahrung im Managen von Projekten.  
 Den Bau und die spätere Leitung würde ich gerne übernehmen. Die Stadt müsste das Grundstück beisteuern und dafür würde sie eine außergewöhnliche Wohnanlage bekommen.

Der Entwurf entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Lüneburg für diesen Ort. Er berücksichtigt auch nicht die gegebenen Grundstücksverhältnisse, die der vorgeschlagenen Umsetzung entgegenstehen.

Kenntnisnahme

**Nr. Anregung**

**Abwägung**

Einen beispielhaften Werbeflyer und einen groben Lageplan habe ich beigefügt.  
Gern würde ich ihnen das Projekt in einem persönlichen Gespräch näher erläutern.

**Appartementanlage im Hanseviertel**



Sie möchten Ihren verdienten Ruhestand so sorgenfrei, angenehm und aktiv wie möglich genießen? Richten Sie sich Ihr eigenes Appartement nach Ihren Wünschen und Vorstellungen ein, wir helfen Ihnen gerne dabei. Eine kleine Küche ist bereits enthalten.

Das abwechslungsreiche und sehr umfangreiche Veranstaltungsprogramm bietet Ihnen im Rahmen der Freizeitgestaltung regelmäßige Aktivitäten, wie Wassergymnastik, Fitnesskurse, Konzerte, Feste, Ausflüge und vieles mehr. Unser Team ist für Sie da, um aktiv und fit zu bleiben und um die sozialen Kontakte zu fördern.

Beispiele für monatliche Miete:

Eine Person im Einzimmerapartment	30m <sup>2</sup> 1350,00 €
Eine Person im Zweizimmerapartment	40m <sup>2</sup> 1550,00 €

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
-----	----------	----------

Der je Appartement genannte monatliche Pensionspreis ist ein Inklusivpreis, der zusätzlich zum täglichen Mittagessen ein umfangreiches Service- und Leistungspaket enthält.

Inklusivleistungen:

- Appartement ohne Möblierung, mit Kleinküche, Duschbad/WC
- Mittagessen
- Sommerfeste und gelegentliche Abendessen an Feiertagen
- Abendanimation
- Poolbenutzung
- Sauna
- Fitnessstudio
- Fitnesskurse (Gymnastik, Zumba, Pilates, Yoga...)
- Notrufanlage im Wohnbereich und Badezimmer
- Hausinterne Telefonate
- Kostenfreies WLAN
- Digitales SAT-TV
- Waschmaschinennutzung inklusive Trockner
- Heizung, Warm- und Kaltwasser, Strom, Müllbeseitigung und sonstige Mietnebenkosten und betriebliche Abgaben
- Besetzter Empfang(7/24h)

Zu buchbare Leistungen:

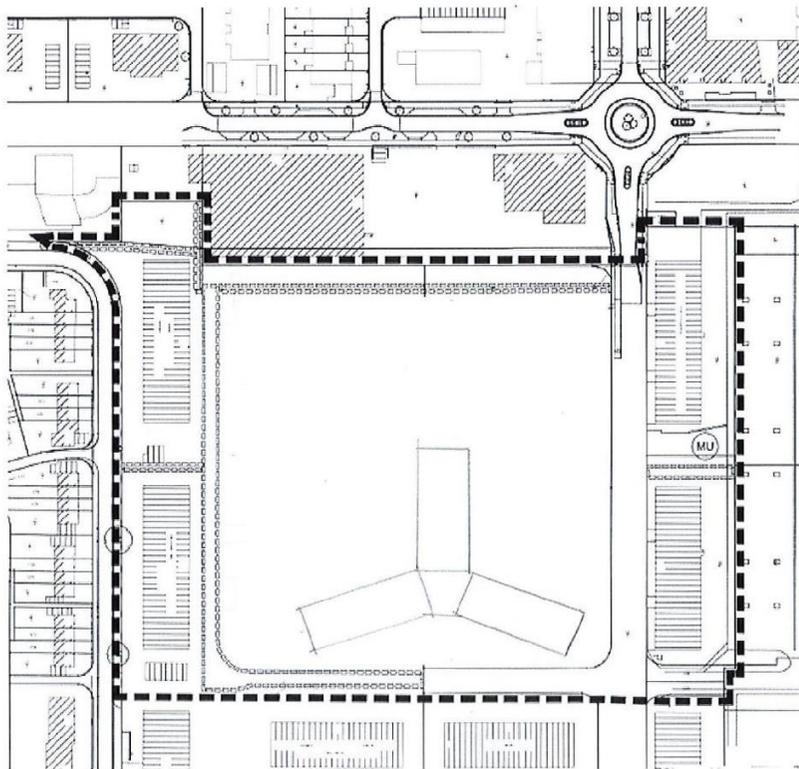
- Reinigung des Appartements
- Frühstück
- Abendessen
- Telefonanschluss (extern)
- Pflege
- Ausflüge

**Nr. Anregung**

**Abwägung**

Lageplan

Ein Bau mit drei Flügeln ermöglicht kurze Wege zu den zentralen Einrichtungen. Der eingezeichnete Bau würde mit vier Stockwerken für 180 Wohnungen reichen. Auf der restlichen Fläche könnte ein Park entstehen. Die Lage auf dem Plan ist egal, wichtig sind die Flügel für die kurzen Wege.



**8. Stellungnahme 8 (07.02.2024)**

8.1 Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstückes Horst-Nickel-Straße/Adolph-Kolping-Straße 120/50 mit einer Gesamtgröße von 4.410 m<sup>2</sup>, eingetragen im

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen nicht mehr aktuellen Stand des Planentwurfs.

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Amtsgerichtsbezirk Lüneburg, Grundbuch von Lüneburg, Blatt 38468. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel/Adolph-Kolping-Straße“. Das Grundstück unserer Mandantin wird aktuell als Parkplatz genutzt.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin ist Teil der 20 000 m<sup>2</sup> großen Fläche, die sich aus den Flurstücken 120/51 mit einer Größe von 4 400 m<sup>2</sup>, dem vorbezeichnetem Flurstück 120/50 mit einer Größe von 4.410 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 120/58 mit einer Größe von 9 000 m<sup>2</sup> zusammensetzt. Die Fläche wird umgrenzt im Norden von den Grundstücken Lübecker Straße 66 - 72, im Osten durch die Grundstücke Horst-Nickel-Straße 4 und 6 und im Süden und Westen von den Grundstücken Adolph-Kolping-Straße 2, 6 sowie 14 und 16.</p> <p>Die unmittelbar angrenzende Bebauung besteht im Westen, Süden und Osten aus 3-4 vollgeschossigen länglichen Gebäudeblöcken, die in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufen. Dies sind insbesondere das Verwaltungsgericht Lüneburg im nordwestlich angrenzenden Gebiet, das Katasteramt Lüneburg im südwestlich angrenzenden Gebiet, das Arbeitsgericht Lüneburg im südlich angrenzenden Gebiet und das Finanzamt im nordöstlichen sowie das Verwaltungsgebäude des Landkreises Lüneburg - Fachdienst Umwelt - im südöstlich angrenzenden Gebiet. Deshalb wird das Grundstück planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.</p> <p>Die Firma Nord Projekt Lüneburg HN GmbH hatte für die Entwicklung des Flurstückes 120/50, Flur 41 unter dem 18. Dezember 2020 eine Bauvoranfrage bei der Hansestadt Lüneburg eingereicht. Das Nutzungskonzept, welches dem Bauvorbescheid zugrunde liegt, sah auf dem nördlichen Baufeld (Flurstück 120/51) eine aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehende Immobilie vor. Auf dem südlichen Baufeld (Flurstück 120/50) sollte ein Gebäude mit betreutem Wohnen sowie ein Gebäude mit geförderten Wohnungen vorgesehen werden. Die Gebäude sollten im Erdgeschoss zu einer Einheit werden, sodass auch Dienstleistungen neben den gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten aufgenommen werden könnten.</p> <p>Am 28. November 2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel/Adolph-Kolping-Straße“ zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeitigen Fassung beschlossen. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der</p>	

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Innenentwicklung geplant, weil ein bestehender Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB überplant wird. Der Bebauungsplan setzt ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO fest.</p> <p>Für die Neubebauung am ehemaligen „Exerzierplatz“ ist die Ausbildung eines durchgehenden eingeschossigen Sockels vorgesehen, der durch die Festsetzung MU I (zwingend) vorgegeben werden soll. Ausweislich der Begründung zu dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die aus der Sockelebene herausragenden mehrgeschossigen Baukörper nur dann umgesetzt bzw. genutzt werden können, wenn auch der umgebende Gebäudesockel gebaut wird. Hierzu soll eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen werden, mit der die Zulässigkeit der Nutzung oberhalb der Erdgeschosszone an die verpflichtende bauliche Umsetzung des Gebäudesockels geknüpft wird. Über dem Sockel sollen sich maximal sechs drei- bis viergeschossige Baukörper erheben (Wohnen, Büro, Dienstleistungen), die den Blockrand und die so entstehenden Straßenräume neu definieren. Der Sockel soll flächig begrünt oder gärtnerisch angelegt werden.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Flurstück unserer Mandantin ein Baufenster mit einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 17,50 m in fünfgeschossiger Bebauung festgesetzt.</p>	
8.2	<p>Gegen die Festsetzung „ein Vollgeschoss zwingend“ und die damit verbundene Verpflichtung, das Sockelgeschoss (auf eigene Kosten) zu errichten, wendet sich unsere Mandantin mit dieser Stellungnahme. Außerdem wird für eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, sodass unsere Mandantin für das Entfallen der bebaubaren Fläche an dieser Stelle zu entschädigen ist. Im Bebauungsplan fehlt außerdem eine Festsetzung zur Bauweise.</p>	Kenntnisnahme
8.3	<p><b>Rechtliche Würdigung</b> Der Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße“ leidet an mehreren Fehlern, sodass er rechtswidrig ist. Er verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, weil er ein Teil des Grundstückes unserer Mandantin als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, ohne dass für die Zurverfügungstellung der Grundstücksfläche für öffentliche Zwecke unserer Mandantin eine Ausgleichszahlung festgesetzt wird (dazu unter 1.)</p>	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
8.4	Die Verpflichtung unserer Mandantin zur Herstellung des Sockelgeschosses widerspricht ebenfalls dem Abwägungsgebot, weil die Möglichkeit zur Bebauung des Grundstückes entweder unter aufschiebende Bedingung oder im Widerspruch zur schriftlichen Begründung steht (dazu unter 2.).	Kenntnisnahme
8.5	Außerdem trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur vorgesehenen Bauweise. Trifft ein qualifizierter Bebauungsplan keine Festsetzung zur offenen oder geschlossenen Bauweise ist von einer Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen auszugehen, sodass die Herstellung des Sockelgeschosses zu einer Abstandsflächenunterschreitung zu den Nachbargrundstücken führt. Insofern verstößt der Bebauungsplan gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebotes (dazu unter 3.).	Kenntnisnahme
8.6	<p><u>1. Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 durch Widmung einer Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin für öffentliche Zwecke</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Fläche soll nach ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche dem öffentlichen Publikumsverkehr zur Verfügung gestellt werden. Insofern ergibt die Auslegung (Spannowsky, BauGB-Kommentar, 4. Auflage, § 9 Rn. 41), dass ein Teilbereich des Grundstückes unserer Mandantin künftig der Verfügungsbefugnis unserer Mandantin entzogen und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 113. EL 2014, § 1 Rn. 179). Die Festsetzung von Flächen in einem Bebauungsplan, auf denen bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, ist eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums i. S. d. Art. 14 12 GG. § 40 I Nr. 5 BauGB, der für den Fall der Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche einen Übernahmeanspruch begründet, bestätigt dies (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 124). Somit muss der Entzug der Bebauungsmöglichkeit eines Grundstückes bereits im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.</p>	Der Anregung wurde entsprochen. In der vorliegenden Entwurfsfassung bleibt die ursprünglich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Fläche Bestandteil des MU 2 (Urbanes Gebiet). Die allgemeine Begehbarkeit wurde in Abstimmung mit den Eigentümern über Geh- und Fahrrechte gesichert.

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>In einer vergleichbaren Fallgestaltung, in der es um die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf einem Privatgrundstück ging, hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass ein Bebauungsplan, der eine teilweise oder vollständige Entziehung des Grundeigentums vorsieht, dem Abwägungsgebot widerspricht, wenn für den Entzug der Bebaubarkeit keine Entschädigung vorgesehen wird. Das Bundesverfassungsgericht hat dazu wie folgt ausgeführt:</p>	
	<p><i>„Die Bestandsgarantie des Art. 14 11 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (NVwZ 2003, 727, beck-online).“</i></p>	
	<p><i>Der Satzungsgeber müsse bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie dürfe dabei nicht ausgehöhlt werden.</i></p>	
	<p><i>Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Das in § 1 VI BauGB festgelegte Abwägungsgebot erlaubt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit (vgl. BVerfGE 79, 174 [198] = NJW 1989, 1271).</i></p>	
	<p>Über die Frage der Entschädigung für die Festsetzung der Verkehrsfläche hätte bereits im Rahmen der Abwägung entschieden werden müssen. Entsprechend ist im Bebauungsplan der Entzug der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht nur in die Abwägung mit einzustellen, sondern auch über die Übernahme des Grundstückes oder die angemessene Entschädigung gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu entscheiden. Insofern steht unserer Mandantin entweder eine Entschädigung gemäß § 40 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB in Geld oder nach § 40 Abs. 2</p>	

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>das Recht zu, die Übernahme der Fläche durch die Stadt Lüneburg zu verlangen. Die Höhe der Entschädigung bzw. des Übernahmepreises bestimmt sich nach dem Verkehrswert, § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag (§ 95 Abs. 1 S. 2, Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 194 Rn. 5). Die Höhe der Entschädigung für eine in einem neuen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich selbstverständlich nicht nach dem Verkehrswert der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, denn eine solche öffentliche Verkehrsfläche ist dem Markt entzogen und hat keinen Marktwert. Entscheidend ist vielmehr der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Entscheidung der planenden Behörde, die streitgegenständliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Die Ausweisung erfolgte erstmals im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2021. Deshalb ist der Ausschlusszeitpunkt zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und damit der Wertermittlungsstichtag aller Voraussicht nach Herbst 2020.</p> <p>Der Bodenrichtwert für Bauland in dieser Lage lag nach Auskunft des GAA für Grundstückswerte in Lüneburg Ende 2020 bei 490 €/m<sup>2</sup>. Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche im neuen Bebauungsplanentwurf umfasst etwa 25 % der Grundstücksfläche unserer Mandanten und damit etwa 1 100 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich daraus ein voraussichtlicher Entschädigungstatbestand von 540.000 €.</p> <p>Die Erörterung dieser Entschädigungsfähigkeit ist zwingend erforderlich, um eine sachgerechte Interessenabwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu erreichen und deshalb muss die verantwortliche Stadtvertretung über diesen Entschädigungsanspruch, der selbstverständlich von uns bei Festsetzung der Fläche geltend gemacht wird, zum Zeitpunkt der Abwägung umfassend informiert werden.</p> <p>In der Begründung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs fehlt dazu jedweder Hinweis. Eine Entscheidung auf der Basis der aktuellen Begründung ist deshalb bereits von vornherein untauglich, da ein vollständiger Ermessensausfall an dieser Frage stattfindet.</p>	
8.7	<p><u>2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot durch Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Herstellung des Sockelgeschosses</u> Die Verpflichtung unserer Mandantin zur Herstellung des Sockelgeschosses widerspricht dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, da die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Insofern stellt sich die vorgesehene Be-</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die vorliegende Entwurfsfassung enthält keine Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Herstellung des Sockelgeschosses.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>schränkung der Baufreiheit als Verstoß gegen das Abwägungsgebot dar.</p> <p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch, die dem Eigentumsrecht immanente Baufreiheit zu realisieren. Überschreitet ein Bebauungsplan die Grenzen, die Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG für die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gibt, so ist der Bebauungsplan nichtig. In die Abwägung nach Abs. 7 ist daher der Eigentumsschutz einzubeziehen (BVerwG, ZfBR 2017, 580). Eine derartige Verbindung von Baugenehmigung mit der gleichzeitigen Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Maßnahmen und deren Kostenübernahme ist durch einen Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Die Möglichkeit bedingte oder befristete Festsetzungen durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen, kommt nach dem Wortlaut des Gesetzestextes zum einen „nur in besonderen Fällen“ in Betracht. Ob ein besonderer Fall gegeben ist, hängt davon ab, ob in Anbetracht einer besonderen städtebaulichen Ausgangssituation das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung iSv § 1 Abs. 3 BauGB bejaht werden kann. Darüber hinaus muss ausgeschlossen sein, dass die betroffenen Grundstückseigentümer auf unabsehbare Zeit einer faktischen Bausperre unterliegen (OVG Münster BeckRS 2011, 53676; BeckOK BauGB/Spannowsky, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 9 Rn. 132).</p> <p>Bei der Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung muss die Gemeinde im Rahmen der Abwägung besonders beachten, dass einerseits die geplante Nutzung erst bei Eintritt der Bedingung zulässig ist, andererseits die Festsetzungen des Bebauungsplans jeder anderen als der festgesetzten Nutzung entgegenstehen und für die betroffenen Grundstückseigentümer eine faktische Bausperre begründen können (vgl. aber —&gt; Rn. 128)</p> <p>Rn. 139.1; BeckOK BauGB/Spannowsky, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 9 Rn. 138, 139)</p> <p>Durch die Planung der Stadt, die Verpflichtung zur Errichtung des Sockelgeschosses über § 9 Abs. 2 BauGB abzusichern, wird die grundsätzliche Berechtigung unserer Mandantin, ihr Grundstück gemäß dem neuen Bebauungsplan zu bebauen, von der Errichtung eines Sockelgeschosses abhängig gemacht. Auf diese Weise soll ein Teil der Kosten, die durch die Ausbildung des Sockels entstehen, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes von unserer Mandantin übernommen werden.</p> <p>Hierzu steht den Kommunen insbesondere das Instrument des Städtebaulichen Vertrages zur Verfügung, wobei dieser sich am Koppelungsverbot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 56 Abs. 1 Satz 2 Hamburgisches Verwaltungs- und Ver-</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>fahrengesetz messen lassen muss. Das Kopplungsverbot verbietet, eine Gegenleistung der Gemeinde vom Abschluss eines Vertrages abhängig zu machen, wenn der Vertragspartner bereits einen Anspruch auf diese Gegenleistung hat. Insofern stellt das Koppelungsverbot ein Korrektiv dar, sodass die baurechtliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht von einer Gegenleistung abhängig gemacht werden darf. Ein solches Korrektiv ist in der hiesigen Fallgestaltung nicht gegeben, sodass die Bedingung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft werden muss.</p> <p>Es liegt zunächst schon kein Sonderfall vor, der die Stadt „ausnahmsweise“ zur Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan berechtigt. Ein möglicher Sonderfall wäre beispielsweise die Einhaltung bestimmter Emissionskontingente, ohne die ein Miteinander konfligierender Nutzungen nicht möglich wäre.</p> <p>Ein weiteres Argument gegen die Zulässigkeit einer Bedingung ist, dass unserer Mandantin über § 34 BauGB vor Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes einen Anspruch auf Bebauung ihres Grundstückes zustand. Insofern würde durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Bebauung des Grundstückes von einer Bedingung abhängig gemacht, obwohl unsere Mandantin ohnehin ein Anspruch auf Bebauung des Grundstückes hat. Mithin wäre eine solche Verpflichtung auch im Rahmen eines Öffentlichen Vertrages nicht möglich.</p> <p>Die Verbindung der Berechtigung unserer Mandantin zur Errichtung ihres eigenen Bauvorhabens auf ihrem Grundstück kann im Ergebnis nicht von der Verpflichtung zur Errichtung des Sockelgeschosses und der damit einhergehenden Kostenübernahme für die Begrünung abhängig gemacht werden. Insofern verstößt die Festsetzung der Bedingung gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Es ist aber offensichtlich, dass der Plangeber diese erkennbare Verletzung des Abwägungsgebots bei der zwingenden Festsetzung des Erdgeschosssockels erkannt hat und dies auch in der Begründung des Bebauungsplanes zum Ausdruck bringt.</p> <p>Es heißt dort nämlich auf S. 9, zweiter Absatz wörtlich: „Der Erdgeschosssockel darf auch im zeitlich gestaffelten Bauabschnitten errichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in seinen geplanten Endzustand die zwingend festgesetzte Eingeschossigkeit einhält und die Entwurfsplanung die städtebauliche Umsetzung des Planungsziels nachvollziehbar darlegt. Sobald die Bebauung auf der jeweils gegenüberliegenden Baugebietshälfte des MU2 umgesetzt wird, ist der geplante Endzustand</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>des durchgehenden Erdgeschossdeckels zu vollziehen."</p> <p>Aus unserer Sicht macht diese Begründung deutlich, dass der Plangeber an der planerischen Grundentscheidung eines zwingenden Erdgeschossdeckels über das ganze Baugebiet MU2 zwischen Adolph-Kolping-Straße und Horst-Nickel-Straße festhält, dass aber bei der Realisierung der übrigen hochbaulichen Vorhaben des in Kraft zu setzenden Bebauungsplanes 153 IV zunächst die jeweiligen Bauherren nicht an die zwingende Festsetzung des Erdgeschosssockels gebunden sind. Im Rahmen der Planung muss zwar nachgewiesen werden, dass die Errichtung des Erdgeschosssockels durch die vorgelegte und zu genehmigende Planung im Ergebnis realisiert werden kann. Die endgültige Fertigstellung des Erdgeschosssockels ist aber gemäß dieser Begründung davon abhängig, dass alle zusammenhängenden Baugebiete des Gebiets MU2 insgesamt hochbaulich entwickelt werden. Solange etwa die zurzeit im Eigentum des Landes Niedersachsen stehende Fläche im westlichen Plangebiet nicht baulich entwickelt wird, muss unsere Mandantin nach diesen Vorstellungen zwar die Möglichkeit des Erdgeschossdeckels technisch und statisch vorsehen, sie muss dies aber nicht herstellen, und kann trotzdem ihre sonstigen hochbaulichen Vorhaben auf der Basis des Bebauungsplanes realisieren.</p> <p>Im Ergebnis können wir feststellen, dass auch bei einer solchen Interpretation der zwingenden Festsetzung der Eingeschossigkeit für den Erdgeschossdeckel das Abwägungsgebot nicht verletzt sein dürfte.</p> <p>Da dies für die Frage der Rechtmäßigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes - und vor allem seiner Anwendung - von entscheidender Bedeutung ist, erwarten wir spätestens zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 IV - Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße - eine verbindliche Aussage der Hansestadt Lüneburg, ob unsere Interpretation der Festsetzungen in Verbindung mit der Begründung auf S.9 oben richtig wiedergegeben worden ist.</p>	
8.8	<p><u>3. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>Der Bebauungsplan in der derzeitigen Form verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung, weil der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise festsetzt. Die Errichtung des vorgesehenen Sockelgeschosses ist aber gleichwohl nur unter Überschreitung der Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken möglich. Dieser Konflikt wird durch den Bebauungsplan nicht gelöst.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Bauweise wurde im Sinne der Konfliktbewältigung zwischenzeitlich festgesetzt.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Ein Bebauungsplan, der durch seine Festsetzungen zu einer Konfliktlage zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern führt, sodass diese auf ein nachgelagertes Antrags- oder Klagverfahren übertragen werden, verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Wirft ein Bebauungsplan durch seine Festsetzungen bewältigungsbedürftige Konflikte auf, so gehören diese Konflikte nicht nur zu den abwägungsbeachtlichen Belangen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind; sie dürfen auch nicht einfach ungelöst bleiben. Ihre Regelung hat grundsätzlich im Plan selbst zu erfolgen (BVerwG, B. v. 14.2.1991 - 4 NB 25/89 - BauR 1991, 435 ; VGH München Beschl. v. 8.3.2013 — 15 NE 12.2637, BeckRS 2013, 49138 Rn. 15, beck-online).</p>	
	<p>Zu den hiernach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein neu entstehendes Plangebiet zu berücksichtigenden Belangen gehört grundsätzlich auch das Interesse der Grundstücksnachbarn an der Einhaltung der Abstandsflächen (vgl. BVerwGE 45, 309 (327) = NJW 1975, 70; BVerwGE 59, 87 (101) = NJW 1980, 1061; BVerwG, Buchholz 406.11 § 1 BBauG/BauGB Nr. 34 = NVwZ 1989, 245; vgl. auch BVerwG, Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 67 = NVwZ 1986, 469). Eine Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener auf der Ebene der Vorhabenzulassung letztlich ungelöst bleiben (BVerwG Ur. v. 19. 4. 2012 — 4 CN 3.11, BVerwGE 143, 24 Rn. 19; ZfBR 2014, 694, beck-online)</p>	
	<p>Da der Bebauungsplan 153 IV "Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße" keine Festsetzung zur Bauweise enthält, sind dem Grunde nach Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken 120/51, 120/58 einzuhalten. Ist in dem Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, greift die abstandsflächenrechtliche Grundregel der Bauordnungen der Länder, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die regelmäßig auf dem Baugrundstück liegen müssen ( EZBK/Blechsmidt Rn. 12; KRS/König/Petz Rn. 16; zur früheren Rechtslage nach § 22 Abs. 1 S. 2 BauNVO 1962 —3 Rn. 9; BeckOK BauNVO/Hornmann, 35. Ed. 15.10.2023, BauNVO § 22 Rn. 20.</p>	
	<p>Im Ergebnis kann unsere Mandantin ihr Grundstück nur unter Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bebauen, was zu einem Konflikt mit den benachbarten Grundstückseigentümern führt, der durch den Bebauungsplan nicht gelöst wird. Der. auch aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft, da er gegen dem Grundsatz der Konfliktbewältigung verstößt.</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
8.9	<p><u>4. Anregungen für weitere Änderungen</u></p> <p>Wir regen darüber hinaus an, dass das auf dem Grundstück unserer Mandantin befindliche Baufenster in seiner Tiefe noch einmal konkretisiert und angepasst wird. Denn die Eigentümerin des Grundstücks, die Firma ProVent Beteiligungen GmbH plant in diesem Baufenster besondere Wohnformen umzusetzen, aber auch die Möglichkeit zu erhalten, dort ein Pflegeheim zu errichten.</p> <p>Für die Verwirklichung dieser Nutzungen ist das Baufenster auf eine Tiefe von 17 m zu erweitern.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Baugrenzen und Baulinien wurden auf Grundlage der Vorhabenplanung mit den Eigentümern abgestimmt.</p>
8.10	<p>Für uns als Eigentümer eines der großen Baugrundstücke im Plangebiet ist es erstaunlich, dass weder die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs noch die Gründung des Bebauungsplanes auf S. 11 irgendwelche konkretisierenden Aussagen zur Zahl der notwendigen Stellplätze enthält. In einem solchen Fall wäre die aktuelle Stellplatzsatzung der Hansestadt Lüneburg mit einer Forderung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit unabhängig von deren Größe anzuwenden.</p> <p>Eine solche Forderung wäre im Plangebiet abwägungsfehlerhaft, weil in den bereits seit einigen Jahren geltenden - im gleichen Gebäudekomplex liegenden - Bebauungsplänen andere Regelungen getroffen worden sind, so etwa im Bebauungsplan Nr. 153 III - Hanseviertel/Bleckeder Landstraße.</p> <p>Vor allem aber hat sich aufgrund der geänderten Finanzierungssituation für Wohnungsbauvorhaben die Konsequenz ergeben, dass voraussichtlich die durchschnittliche Wohnungsgröße deutlich unter 75 m<sup>2</sup> liegen dürfte. Für Wohnungen von 35 - 50 m<sup>2</sup> sind aber Forderungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit unangemessen und geben nicht den tatsächlichen Bedarf wieder.</p> <p>Deshalb hat bereits der angesprochene Bebauungsplan Nr. 153 III ausdrücklich festgelegt, dass bei Wohneinheiten in einer Größe von unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden muss, und dass bei Realisierung besonderer Wohnformen - wie Senioren- oder Studentenwohnungen - davon Abweichungen deutlich nach unten getroffen werden können. Genauso ist dort vorgesehen, dass bei geförderten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,75 eingehalten werden muss. Dies entspricht im Übrigen den noch geltenden aktuellen Förderbedingungen des Landes Niedersachsen für öffentlich geförderte Wohneinheiten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der konkreten Vorhabenplanung. Diese liegt der Stadt gerade in Bezug auf die angestrebte Nutzung nicht vor. Dies ist auch nicht erforderlich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Der Nachweis erfolgt somit im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung auf Grundlage der geltenden Vorschriften und Verordnungen. So besteht beispielsweise in Bezug auf geplante Wohnnutzungen mittlerweile keine Nachweispflicht mehr für Stellplätze.</p> <p>Die Stadt ist im Übrigen offen für ein angedachtes Mobilitätskonzept, soweit es tragfähig und nachvollziehbar ist, mit dem Ziel die Anzahl sonstiger notwendiger Stellplätze zu reduzieren. Dies geschieht aber nicht im Rahmen dies Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Wir wären mit einer Weiterentwicklung der textlichen Festsetzungen auf der Basis der Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 150 III - Hanseviertel Ost/Bleckeder Landstraße einverstanden. Noch besser wäre es, durch eine Öffnungsklausel es den Bauherren im Rahmen sogenannter Mobilitätskonzepte zu erlauben, auf die konkreten geplanten Nutzer und konkreten Bauvorhaben zu reagieren und die Mobilitätsangebote an die zukünftigen Nutzer so zu organisieren, dass möglichst wenig Stellplätze als notwendige Stellplätze betrachtet werden können.</p>	
8.11	<p>Schließlich regen wir an, die Regelung der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich zur Erfüllung der Versorgungsfunktion zu ergänzen. Denn im B-Plan ist vorgesehen, dass die Erdgeschossnutzungen entlang dieses Verkehrsflächenkonzepts als gewerbliche Einheiten ausgebildet werden sollen. Dies ist für uns ausdrücklich akzeptabel, bedeutet aber gleichzeitig, dass jedenfalls besondere Anlieferverkehre bis zu einem bestimmten Zeitpunkt täglich möglich sein müssen. Dies kann durch eine schlichte Ergänzung der Begründung und dem Hinweis auf entsprechende Ausnahmegenehmigungen zugunsten der später sich dort ansiedelnden gewerblichen Nutzungen festgelegt werden. Ohne eine solche Anliefermöglichkeit ist das Konzept der erdgeschossigen Nutzungen an diesem öffentlichen Fußgängerbereich mit besonderer Zweckbestimmung nicht lebensfähig.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die vorliegende Entwurfsfassung wurde mit den Eigentümern im Sinne der Anregung abgestimmt. Der Fußgängerbereich ist Bestandteil des MU2. Die öffentliche Nutzung / Begehbarkeit wird über Gerechte geregelt.</p>
8.12	<p>Im Ergebnis leidet der Bebauungsplan 153 IV "Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße" an zahlreichen Abwägungsfehlern, die ihn rechtswidrig machen. Im Rahmen einer Planergänzung die Vorschläge unserer Mandantin, insbesondere in Bezug auf die zu zahlende Entschädigung und die Verpflichtung zur Errichtung eines Sockelgeschosses aufzunehmen. Gerne stehen wir Ihnen dazu zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</p>	<p>Die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung führte zu einer überarbeiteten Entwurfsfassung, in der die Anregungen mit den Zielsetzungen der Stadt in Einklang gebracht werden konnten.</p>
9.	<b>Stellungnahme 9 (07.02.2024)</b>	
9.1	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstückes Horst-Nickel-Straße/Adolph-Kolping-Straße 120/51, eingetragen im Grundbuchblatt 38843 Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel/Adolph-Kolping-Straße“. Das Grundstück unserer Mandantin wird aktuell als Parkplatz genutzt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf einen nicht mehr aktuellen Stand des Planentwurfs.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Das Grundstück unserer Mandantin ist Teil der 20 000 m<sup>2</sup> großen Fläche, die sich aus dem vorbezeichneten Flurstücke 120/51 mit einer Größe von 4 400 m<sup>2</sup>, eingetragen im eingetragenen im Amtsgerichtsbezirk Lüneburg, Grundbuch von Lüneburg Blatt 38843 sowie dem Flurstück 120/50 mit einer Größe von 4.410 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 120/58 mit einer Größe von 9 000 m<sup>2</sup> zusammensetzt. Die Fläche wird umgrenzt im Norden von den Grundstücken Lübecker Straße 66 - 72, im Osten durch die Grundstücke Horst-Nickel-Straße 4 und 6 und im Süden und Westen von den Grundstücken Adolph-Kolping-Straße 2, 6 sowie 14 und 16.</p> <p>Die unmittelbar angrenzende Bebauung besteht im Westen, Süden und Osten aus drei- bis vier vollgeschossigen länglichen Gebäudeblöcken, die in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufen. Dies sind insbesondere das Verwaltungsgericht Lüneburg im nordwestlich angrenzenden Gebiet, das Katasteramt Lüneburg im südwestlich angrenzenden Gebiet, das Arbeitsgericht Lüneburg im südlich angrenzenden Gebiet und das Finanzamt im nordöstlichen sowie das Verwaltungsgebäude des Landkreises Lüneburg - Fachdienst Umwelt - im südöstlich angrenzenden Gebiet. Deshalb wird das Grundstück planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.</p>	
9.2	<p>Unsere Mandantin hat für die Entwicklung des Flurstückes 120/51, Flur 41 unter dem 18. Dezember 2020 eine Bauvoranfrage bei der Hansestadt Lüneburg eingereicht. Das Nutzungskonzept, welches dem Bauvorbescheid zugrunde liegt, sah auf dem nördlichen Baufeld (Flurstück 120/51) eine aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehende Immobilie vor. Auf dem südlichen Baufeld (Flurstück 120/50) sind zwei separate Wohngebäude vorgesehen.</p> <p>Am 28. November 2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel/Adolph-Kolping-Straße“ zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeitigen Fassung beschlossen. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung geplant, weil ein bestehender Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB überplant wird. Der Bebauungsplan setzt ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO fest.</p> <p>Für die Neubebauung am ehemaligen „Exerzierplatz“ ist die Ausbildung eines durchgehenden eingeschossigen Sockels vorgesehen, der durch die Festsetzung MU I (zwingend) vorgegeben werden soll. Ausweislich der Begründung zu dem</p>	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die aus der Sockelebene herausragenden mehrgeschossigen Baukörper nur dann umgesetzt bzw. genutzt werden können, wenn auch der umgebende Gebäudesockel gebaut wird. Hierzu soll eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen werden, mit der die Zulässigkeit der Nutzung oberhalb der Erdgeschosszone an die verpflichtende bauliche Umsetzung des Gebäudesockels geknüpft wird. Über dem Sockel sollen sich maximal sechs drei- bis viergeschossige Baukörper erheben (Wohnen, Büro, Dienstleistungen), die den Blockrand und die so entstehenden Straßenräume neu definieren. Der Sockel soll flächig begrünt oder gärtnerisch angelegt werden.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Flurstück unserer Mandantin ein Baufenster mit einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 23,5 m in siebengeschossiger Bebauung festgesetzt, ein weiteres Baufenster mit einer Traufhöhe von 14,5 m in viergeschossiger Bebauung.</p>	
9.3	<p>Gegen die Festsetzung „ein Vollgeschoss zwingend“ und die damit verbundene Verpflichtung, das Sockelgeschoss (auf eigene Kosten) zu errichten, wendet sich unsere Mandantin mit dieser Stellungnahme. Außerdem wird für eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, sodass unsere Mandantin für das Entfallen der bebaubaren Fläche an dieser Stelle zu entschädigen ist. Im Bebauungsplan fehlt außerdem eine Festsetzung zur Bauweise.</p> <p>Ebenfalls ungeklärt ist die Erschließungsfrage. Unsere Mandantin geht davon aus, dass eine Erschließung über die Adolph-Kolping-Straße im Süden des Plangebietes erfolgen kann und außerdem eine weitere Erschließung in ihrem nördlichen Grundstücksbereich unmittelbar neben dem vorgesehenen siebengeschossigen Baukörper.</p> <p>Die von unserer Mandantin vorgebrachten Einwendungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und abzuwägen.</p>	Kenntnisnahme. Die Anregungen wurden abwägend berücksichtigt.
9.4	<p><b>Rechtliche Würdigung</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße“ leidet an mehreren Fehlern, sodass er rechtswidrig ist. Er verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, weil er ein Teil des Grundstückes unserer Mandantin als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, ohne dass für die Zurverfügungstellung der Grundstücksfläche für öffentliche Zwecke unserer Mandantin eine Aus-</p>	Siehe 9.5 bis 9.11

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>gleichszahlung festgesetzt wird (dazu unter 1.)</p> <p>Die Verpflichtung unserer Mandantin zur Herstellung des Sockelgeschosses widerspricht ebenfalls dem Abwägungsgebot, weil die Möglichkeit zur Bebauung des Grundstückes entweder unter aufschiebende Bedingung oder im Widerspruch zur schriftlichen Begründung steht. (dazu unter 2.).</p> <p>Außerdem trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur vorgesehenen Bauweise. Trifft ein qualifizierter Bebauungsplan keine Festsetzung zur offenen oder geschlossenen Bauweise ist von einer Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen auszugehen, sodass die Herstellung des Sockelgeschosses zu einer Abstandsflächenunterschreitung zu den Nachbargrundstücken führt. Insofern verstößt der Bebauungsplan gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebotes (dazu unter 3.)</p> <p>Schließlich ist die Erschließung durch den Bebauungsplan nicht hinreichend gesichert, was ebenfalls einen Abwägungsmangel begründet. Eine Erschließung der Flächen unserer Mandantin ist bisher nur über die Adolph-Kolping-Straße im Süden des Vorhabengrundstückes vorgesehen. Bei einer Vielzahl von Wohn- und Büroflächen und dem damit einhergehenden Kfz-Verkehr ist zwingend eine weitere Erschließung im Norden des Vorhabengrundstückes zur Erschließung der beiden Gebäude auf dem Flurstück 120/51 festzusetzen (dazu unter 4.)</p>	
9.5	<p><u>1. Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 durch Widmung einer Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin für öffentliche Zwecke</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantin als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Fläche soll nach ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche dem öffentlichen Publikumsverkehr zur Verfügung gestellt werden. Insofern ergibt die Auslegung (Spannowsky, BauGB-Kommentar, 4. Auflage, § 9 Rn. 41), dass ein Teilbereich des Grundstückes unserer Mandantin künftig der Verfügungsbefugnis unserer Mandantin entzogen und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Ver-</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. In der vorliegenden Entwurfsfassung bleibt die ursprünglich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Fläche Bestandteil des MU 2 (Urbanes Gebiet). Die allgemeine Begehbarkeit wurde in Abstimmung mit den Eigentümern über Geh- und Fahrrechte gesichert.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>pflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 113. EL 2014, § 1 Rn. 179). Die Festsetzung von Flächen in einem Bebauungsplan, auf denen bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, ist eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums i. S. d. Art. 14 12 GG. § 40 I Nr. 5 BauGB, der für den Fall der Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche einen Übernahmeanspruch begründet, bestätigt dies (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 124). Somit muss der Entzug der Bebauungsmöglichkeit eines Grundstückes bereits im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.</p> <p>In einer vergleichbaren Fallgestaltung, in der es um die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf einem Privatgrundstück ging, hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass ein Bebauungsplan, der eine teilweise oder vollständige Entziehung des Grundeigentums vorsieht, dem Abwägungsgebot widerspricht, wenn für den Entzug der Bebaubarkeit keine Entschädigung vorgesehen wird. Das Bundesverfassungsgericht hat dazu wie folgt ausgeführt: <i>„Die Bestandsgarantie des Art. 14 11 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (NVwZ 2003, 727, beck-online).“</i></p> <p>Der Satzungsgeber müsse bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie dürfe dabei nicht ausgehöhlt werden.</p> <p>Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Das in § 1 VI BauGB festgelegte Abwägungsgebot erlaubt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit (vgl. BVerfGE 79, 174 [198] = NJW 1989, 1271).</p> <p>Über die Frage der Entschädigung für die Festsetzung der Verkehrsfläche hätte bereits im Rahmen der Abwägung entschieden werden müssen. Entsprechend ist im Bebauungsplan der Entzug der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht nur in die Abwägung mit einzustellen, sondern auch über die Übernahme des Grundstückes oder die angemessene Entschädigung gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu entscheiden. Insofern steht unserer Mandantin entweder eine Entschädigung gemäß § 40 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB in Geld oder nach § 40 Abs. 2 das Recht zu, die Übernahme der Fläche durch die Stadt Lüneburg zu verlangen. Die Höhe der Entschädigung bzw. der Übernahmepreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert, § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag (§ 95 Abs. 1 S. 2, Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 194 Rn. 5). Die Höhe der Entschädigung für eine in einem neuen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich selbstverständlich nicht nach dem Verkehrswert der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, denn eine solche öffentliche Verkehrsfläche ist dem Markt entzogen und hat keinen Marktwert. Entscheidend ist vielmehr der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Entscheidung der planenden Behörde, die streitgegenständliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Die Ausweisung erfolgte erstmals im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2021. Deshalb ist der Ausschlusszeitpunkt zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und damit der Wertermittlungsstichtag aller Voraussicht nach Herbst 2020.</p> <p>Der Bodenrichtwert für Bauland in dieser Lage lag nach Auskunft des GAA für Grundstückswerte in Lüneburg Ende 2020 bei 490 €/m<sup>2</sup>. Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche im neuen Bebauungsplanentwurf umfasst etwa 25 % der Grundstücksfläche unserer Mandanten und damit etwa 1 100 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich daraus ein voraussichtlicher Entschädigungstatbestand von 540.000 €.</p> <p>Die Erörterung dieser Entschädigungsfähigkeit ist zwingend erforderlich, um eine sachgerechte Interessenabwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu erreichen und deshalb muss die verantwortliche Stadtvertretung über diesen Entschädigungsanspruch, der selbstverständlich von uns bei Festsetzung der Fläche geltend gemacht wird, zum Zeitpunkt der Abwägung umfassend informiert werden.</p> <p>In der Begründung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs fehlt dazu jedweder Hinweis. Eine Entscheidung auf der Basis der aktuellen Begründung ist deshalb bereits von vornherein untauglich, da ein vollständiger Ermessensausfall an dieser</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
9.6	<p data-bbox="241 292 443 319">Frage stattfindet.</p> <p data-bbox="241 360 1227 419"><u>2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot durch Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Herstellung des Sockelgeschosses</u></p> <p data-bbox="241 424 1227 544">Die Verpflichtung unserer Mandantin zur Herstellung des Sockelgeschosses widerspricht dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, da die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Insofern stellt sich die vorgesehene Beschränkung der Baufreiheit als Verstoß gegen das Abwägungsgebot dar.</p> <p data-bbox="241 576 1227 818">Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch, die dem Eigentumsrecht immanente Baufreiheit zu realisieren. Überschreitet ein Bebauungsplan die Grenzen, die Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG für die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gibt, so ist der Bebauungsplan nichtig. In die Abwägung nach Abs. 7 ist daher der Eigentumsschutz einzubeziehen (BVerwG, ZfBR 2017, 580). Eine derartige Verbindung von Baugenehmigung mit der gleichzeitigen Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Maßnahmen und deren Kostenübernahme ist durch einen Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p data-bbox="241 855 1227 1158">Die Möglichkeit bedingte oder befristete Festsetzungen durch die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen, kommt nach dem Wortlaut des Gesetzestextes zum einen „nur in besonderen Fällen“ in Betracht. Ob ein besonderer Fall gegeben ist, hängt davon ab, ob in Anbetracht einer besonderen städtebaulichen Ausgangssituation das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung iSv § 1 Abs. 3 BauGB bejaht werden kann. Darüber hinaus muss ausgeschlossen sein, dass die betroffenen Grundstückseigentümer auf unabsehbare Zeit einer faktischen Bausperre unterliegen (OVG Münster BeckRS 2011, 53676; BeckOK BauGB/Spannowsky, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 9 Rn. 132)</p> <p data-bbox="241 1195 1227 1374">Bei der Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung muss die Gemeinde im Rahmen der Abwägung besonders beachten, dass einerseits die geplante Nutzung erst bei Eintritt der Bedingung zulässig ist, andererseits die Festsetzungen des Bebauungsplans jeder anderen als der festgesetzten Nutzung entgegenstehen und für die betroffenen Grundstückseigentümer eine faktische Bausperre begründen können (vgl. aber —&gt; Rn. 128)</p> <p data-bbox="241 1378 1227 1436">Rn. 139.1; BeckOK BauGB/Spannowsky, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 9 Rn. 138, 139)</p>	<p data-bbox="1279 360 2103 451">Der Anregung wurde entsprochen. Die vorliegende Entwurfsfassung enthält keine Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Herstellung des Sockelgeschosses.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Durch die Planung der Stadt, die Verpflichtung zur Errichtung des Sockelgeschosses über § 9 Abs. 2 BauGB abzusichern, wird die grundsätzliche Berechtigung unserer Mandantin, ihr Grundstück gemäß dem neuen Bebauungsplan zu bebauen, von der Errichtung eines Sockelgeschosses abhängig gemacht. Auf diese Weise soll ein Teil der Kosten, die durch die Ausbildung des Sockels entstehen, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes von unserer Mandantin übernommen werden.</p>	
	<p>Hierzu steht den Kommunen insbesondere das Instrument des Städtebaulichen Vertrages zur Verfügung, wobei dieser sich am Koppelungsverbot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 56 Abs. 1 Satz 2 Hamburgisches Verwaltungs- und Verfahrensgesetz messen lassen muss. Das Koppelungsverbot verbietet, eine Gegenleistung der Gemeinde vom Abschluss eines Vertrages abhängig zu machen, wenn der Vertragspartner bereits einen Anspruch auf diese Gegenleistung hat. Insofern stellt das Koppelungsverbot ein Korrektiv dar, sodass die baurechtliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht von einer Gegenleistung abhängig gemacht werden darf. Ein solches Korrektiv ist in der hiesigen Fallgestaltung nicht gegeben, sodass die Bedingung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft werden muss.</p>	
	<p>Es liegt zunächst schon kein Sonderfall vor, der die Stadt „ausnahmsweise“ zur Aufnahme einer Bedingung in den Bebauungsplan berechtigt. Ein möglicher Sonderfall wäre beispielsweise die Einhaltung bestimmter Emissionskontingente, ohne die ein Miteinander konfligierender Nutzungen nicht möglich wäre.</p>	
	<p>Ein weiteres Argument gegen die Zulässigkeit einer Bedingung ist, dass unserer Mandantin über § 34 BauGB vor Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes einen Anspruch auf Bebauung ihres Grundstückes zustand. Insofern würde durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Bebauung des Grundstückes von einer Bedingung abhängig gemacht, obwohl unsere Mandantin ohnehin ein Anspruch auf Bebauung des Grundstückes hat. Mithin wäre eine solche Verpflichtung auch im Rahmen eines Öffentlichen Vertrages nicht möglich.</p>	
	<p>Die Verbindung der Berechtigung unserer Mandantin zur Errichtung der eigenen Gebäuden auf ihrem Grundstück kann im Ergebnis nicht von der Verpflichtung zur Errichtung des Sockelgeschosses und der damit einhergehenden Kostenübernah-</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>me für die Begrünung abhängig gemacht werden. Insofern verstößt die Festsetzung der Bedingung gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Es ist aber offensichtlich, dass der Plangeber diese erkennbare Verletzung des Abwägungsgebots bei der zwingenden Festsetzung des Erdgeschosssockels erkannt hat und dies auch in der Begründung des Bebauungsplanes zum Ausdruck bringt.</p> <p>Es heißt dort nämlich auf S. 9, zweiter Absatz wörtlich: „Der Erdgeschosssockel darf auch im zeitlich gestaffelten Bauabschnitten errichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in seinen geplanten Endzustand die zwingend festgesetzte Eingeschossigkeit einhält und die Entwurfsplanung die städtebauliche Umsetzung des Planungsziels nachvollziehbar darlegt. Sobald die Bebauung auf der jeweils gegenüberliegenden Baugebietshälfte des MU2 umgesetzt wird, ist der geplante Endzustand des durchgehenden Erdgeschossdeckels zu vollziehen.“</p> <p>Aus unserer Sicht macht diese Begründung deutlich, dass der Plangeber an der planerischen Grundentscheidung eines zwingenden Erdgeschossdeckels über das ganze Baugebiet MU2 zwischen Adolph-Kolping-Straße und Horst-Nickel-Straße festhält, dass aber bei der Realisierung der übrigen hochbaulichen Vorhaben des in Kraft zu setzenden Bebauungsplanes 153 IV zunächst die jeweiligen Bauherren nicht an die zwingende Festsetzung des Erdgeschosssockels gebunden sind. Im Rahmen der Planung muss zwar nachgewiesen werden, dass die Errichtung des Erdgeschosssockels durch die vorgelegte und zu genehmigende Planung im Ergebnis realisiert werden kann. Die endgültige Fertigstellung des Erdgeschosssockels ist aber gemäß dieser Begründung davon abhängig, dass alle zusammenhängenden Baugebiete des Gebiets MU2 insgesamt hochbaulich entwickelt werden. Solange etwa die zurzeit im Eigentum des Landes Niedersachsen stehende Fläche im westlichen Plangebiet nicht baulich entwickelt wird, muss unsere Mandantin nach diesen Vorstellungen zwar die Möglichkeit des Erdgeschossdeckels technisch und statisch vorsehen, sie muss dies aber nicht herstellen, und kann trotzdem ihre sonstigen hochbaulichen Vorhaben auf der Basis des Bebauungsplanes realisieren.</p> <p>Im Ergebnis können wir feststellen, dass auch bei einer solchen Interpretation der zwingenden Festsetzung der Eingeschossigkeit für den Erdgeschossdeckel das</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Abwägungsgebot nicht verletzt sein dürfte.</p> <p>Da dies für die Frage der Rechtmäßigkeit des zukünftigen Bebauungsplanes - und vor allem seiner Anwendung - von entscheidender Bedeutung ist, erwarten wir spätestens zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 IV - Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße - eine verbindliche Aussage der Hansestadt Lüneburg, ob unsere Interpretation der Festsetzungen in Verbindung mit der Begründung auf S. 9 oben richtig wiedergegeben worden ist.</p>	
9.7	<p><u>3. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>Der Bebauungsplan in der derzeitigen Form verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung, weil der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise festsetzt. Die Errichtung des vorgesehenen Sockelgeschosses ist aber gleichwohl nur unter Überschreitung der Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken möglich. Dieser Konflikt wird durch den Bebauungsplan nicht gelöst.</p> <p>Ein Bebauungsplan, der durch seine Festsetzungen zu einer Konfliktlage zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern führt, sodass diese auf ein nachgelagertes Antrags- oder Klagverfahren übertragen werden, verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Wirft ein Bebauungsplan durch seine Festsetzungen bewältigungsbedürftige Konflikte auf, so gehören diese Konflikte nicht nur zu den abwägungsbeachtlichen Belangen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind; sie dürfen auch nicht einfach ungelöst bleiben. Ihre Regelung hat grundsätzlich im Plan selbst zu erfolgen (BVerwG, B. v. 14.2.1991 - 4 NB 25/89 - BauR 1991, 435 ; VGH München Beschl. v. 8.3.2013 — 15 NE 12.2637, BeckRS 2013, 49138 Rn. 15, beck-online).</p> <p>Zu den hiernach bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein neu entstehendes Plangebiet zu berücksichtigenden Belangen gehört grundsätzlich auch das Interesse der Grundstücksnachbarn an der Einhaltung der Abstandsflächen (vgl. BVerwGE 45, 309 (327) = NJW 1975, 70; BVerwGE 59, 87 (101) = NJW 1980, 1061; BVerwG, Buchholz 406.11 § 1 BBauG/BauGB Nr. 34 = NVwZ 1989, 245; vgl. auch BVerwG, Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 67 = NVwZ 1986, 469). Eine Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener auf der Ebene der Vorhabenzulassung letztlich ungelöst bleiben (BVerwG Urt. v. 19. 4. 2012 — 4 CN 3.11, BVerwGE 143, 24 Rn. 19; ZfBR 2014, 694, beck-online)</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Bauweise wurde im Sinne der Konfliktbewältigung zwischenzeitlich festgesetzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Da der Bebauungsplan 153 IV/"Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße" keine Festsetzung zur Bauweise enthält, sind dem Grunde nach Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken 120/50, 120/58 einzuhalten. Ist in dem Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, greift die abstandsflächenrechtliche Grundregel der Bauordnungen der Länder, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die regelmäßig auf dem Baugrundstück liegen müssen ( EZBK/Blechschildt Rn. 12; KRS/König/Petz Rn. 16; zur früheren Rechtslage nach § 22 Abs. 1 S. 2 BauNVO 1962 —&gt; Rn. 9; BeckOK BauNVO/Hornmann, 35. Ed. 15.10.2023, BauNVO § 22 Rn. 20.</p> <p>Im Ergebnis kann unsere Mandantin ihr Grundstück nur unter Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bebauen, was zu einem Konflikt mit den benachbarten Grundstückseigentümern führt, der durch den Bebauungsplan nicht gelöst wird. Der. auch aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft, da er gegen dem Grundsatz der Konfliktbewältigung verstößt.</p>	
9.8	<p><u>4. Erschließung des Vorhabengrundstück unsere Mandantin nicht gesichert</u></p> <p>Im Wege der Einwendung gegen den Bebauungsplan macht unsere Mandantin außerdem geltend, dass die Erschließung Ihres Grundstückes nicht gesichert ist. Die Erschließung im Sinne des § 30 umfasst regelmäßig den hinreichenden Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz. Dabei muss die Straße in der Lage sein, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen (BVerwG Urt. v. 28.10.1981 —die (vgl. Söfker in EZBK § 30 Rn. 42). Entscheidend sind dabei die mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Erfordernisse. Dies gilt auch in Fällen mit vorhabenbedingt erhöhten Anforderungen, etwa einem besonders starken Verkehrsaufkommen (zB bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb). Dieses muss einschließlich der weiteren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei, also ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und des Straßenzustandes, abgewickelt werden können (s. etwa BVerwG Beschl. v. 3.4. 1996 — 4 B 25.95, NVwZ 1997, 389; Urt. v. 28. 10. 1981 — 8 C 4.81).</p> <p>Bisher ist eine Zufahrt lediglich über das Flurstück 120/50 vorgesehen. Diese einzige Zufahrt wird von unserer Mandantin aber aufgrund der Großvolumigkeit ihres Bauvorhabens als nicht ausreichend angesehen. Vielmehr wäre eine weitere Zufahrt im nördlichen Bereich des Flurstückes unserer Mandantin 121/51 erforderlich, um An- und Abfahrtsverkehr zu kanalisieren. Insofern muss, um übermäßige Ver-</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Mit der aktuellen Entwurfsfassung ist eine eigenständige Erschließung des Grundstücks möglich.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>kehrbelastungen zu vermeiden, eine weitere Erschließungsmöglichkeit über den nördlichen Flurstücksteil geschaffen werden.</p>	
9.9	<p><u>5. Anregungen für weitere Änderungen</u>          Für uns als Eigentümer eines der großen Baugrundstücke im Plangebiet ist es erstaunlich, dass weder die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs noch die Gründung des Bebauungsplanes auf S. 11 irgendwelche konkretisierenden Aussagen zur Zahl der notwendigen Stellplätze enthält. In einem solchen Fall wäre die aktuelle Stellplatzsatzung der Hansestadt Lüneburg mit einer Forderung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit unabhängig von deren Größe anzuwenden.</p> <p>Eine solche Forderung wäre im Plangebiet abwägungsfehlerhaft, weil in den bereits seit einigen Jahren geltenden - im gleichen Gebäudekomplex liegenden - Bebauungsplänen andere Regelungen getroffen worden sind, so etwa im Bebauungsplan Nr. 153 III - Hanseviertel/Bleckeder Landstraße.</p> <p>Vor allem aber hat sich aufgrund der geänderten Finanzierungssituation für Wohnungsbauvorhaben die Konsequenz ergeben, dass voraussichtlich die durchschnittliche Wohnungsgröße deutlich unter 75 m<sup>2</sup> liegen dürfte. Für Wohnungen von 35 - 50 m<sup>2</sup> sind aber Forderungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit unangemessen und geben nicht den tatsächlichen Bedarf wieder.</p> <p>Deshalb hat bereits der angesprochene Bebauungsplan Nr. 153 III ausdrücklich festgelegt, dass bei Wohneinheiten in einer Größe von unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden muss, und dass bei Realisierung besonderer Wohnformen - wie Senioren- oder Studentenwohnungen - davon Abweichungen deutlich nach unten getroffen werden können. Genauso ist dort vorgesehen, dass bei geförderten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,75 eingehalten werden muss. Dies entspricht im Übrigen den noch geltenden aktuellen Förderbedingungen des Landes Niedersachsen für öffentlich geförderte Wohneinheiten.</p> <p>Wir wären mit einer Weiterentwicklung der textlichen Festsetzungen auf der Basis der Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 150 III - Hanseviertel Ost/Bleckeder Landstraße einverstanden. Noch besser wäre es, durch eine Öffnungsklausel es den Bauherren im Rahmen sogenannter Mobilitätskonzepte zu erlauben, auf die konkreten geplanten Nutzer und konkreten Bauvorhaben zu rea-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der konkreten Vorhabenplanung. Diese liegt der Stadt gerade in Bezug auf die angestrebte Nutzung nicht vor. Dies ist auch nicht erforderlich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Der Nachweis erfolgt somit im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung auf Grundlage der geltenden Vorschriften und Verordnungen. So besteht beispielsweise in Bezug auf geplante Wohnnutzungen mittlerweile keine Nachweispflicht mehr für Stellplätze.</p> <p>Die Stadt ist im Übrigen offen für ein angedachtes Mobilitätskonzept, soweit es tragfähig und nachvollziehbar ist, mit dem Ziel die Anzahl sonstiger notwendiger Stellplätze zu reduzieren. Dies geschieht aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	gieren und die Mobilitätsangebote an die zukünftigen Nutzer so zu organisieren, dass möglichst wenig Stellplätze als notwendige Stellplätze betrachtet werden können.	
9.11	Schließlich regen wir an, die Regelung der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich zur Erfüllung der Versorgungsfunktion zu ergänzen. Denn im B-Plan ist vorgesehen, dass die Erdgeschossnutzungen entlang dieses Verkehrsflächenkonzepts als gewerbliche Einheiten ausgebildet werden sollen. Dies ist für uns ausdrücklich akzeptabel, bedeutet aber gleichzeitig, dass jedenfalls besondere Anlieferverkehre bis zu einem bestimmten Zeitpunkt täglich möglich sein müssen. Dies kann durch eine schlichte Ergänzung der Begründung und dem Hinweis auf entsprechende Ausnahmegenehmigungen zugunsten der später sich dort ansiedelnden gewerblichen Nutzungen festgelegt werden. Ohne eine solche Anliefermöglichkeit ist das Konzept der erdgeschossigen Nutzungen an diesem öffentlichen Fußgängerbereich mit besonderer Zweckbestimmung nicht lebensfähig.	Der Anregung wurde gefolgt. Die vorliegende Entwurfsfassung wurde mit den Eigentümern im Sinne der Anregung abgestimmt. Der Fußgängerbereich ist Bestandteil des MU2. Die öffentliche Nutzung / Begehbarkeit wird über Gehrechte geregelt.
9.12	Im Ergebnis leidet der Bauungsplan 153 IV/"Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße" an zahlreichen Abwägungsfehlern, die ihn rechtswidrig machen. Im Rahmen einer Planergänzung die Vorschläge unserer Mandantin, insbesondere in Bezug auf die zu zahlende Entschädigung und die Verpflichtung zur Errichtung eines Sockelgeschosses aufzunehmen. Gerne stehen wir Ihnen dazu zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.	Die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung führte zu einer überarbeiteten Entwurfsfassung, in der die geäußerten Anregungen mit den Zielsetzungen der Stadt Lüneburg in Einklang gebracht werden konnten.
10.	<b>Stellungnahme 9 (04.02.2024)</b>	
10.1	zu den genannten Plänen möchte ich wie folgt Stellung nehmen: 1. Ich würde wünschen, dass Putzfassaden untersagt werden. Begründung: Wie im weiteren Umfeld zu sehen ist, müssten die geputzten Fassaden spätestens nach 10 Jahren neu gestrichen werden. Dies ist keine Nachhaltige Bebauung.	Kenntnisnahme. Die Bedenken werden in der pauschalen Form nicht geteilt. Die Beständigkeit einer Putzfassade hängt maßgeblich von der Art des Putzes und des konstruktiven Wandaufbaus ab.
10.2	2. Ich würde einen Anschlusszwang an die Fernwärme des Heizkraftwerkes befürworten. Begründung: Durch weitere Fernwärmeabnehmer können die Festkosten des Heizwerkes auf mehr Abnehmer verteilt werden. Dies bedeutet eine Senkung der Energiekosten für jeden Abnehmer.	Kenntnisnahme. Dies lässt die Planung zu.

Nr.	Anregung	Abwägung
10.3	<p>3. Ich würde einen Zwang zur Nutzung der Stellplätze befürworten. Dies scheint in anderen Orten entgegen Aussagen der Stadt möglich zu sein.            Begründung: Die Autos der Anwohner würden nicht mehr die Straßen teilweise blockieren (Profil einschränken) wie im Hanseviertel Ost zu beobachten ist, und gefährliche Situationen heraufbeschwören.</p>	<p>Die ausgewiesenen Stellplätze dienen als Nachweis für die neu entstehenden Nutzungen im MU 2. Ein Nutzungszwang ist weder möglich noch erforderlich. Inwieweit eine Anpassung der Parkraumbewirtschaftung des öffentlichen Straßenraums erforderlich wird, wird außerhalb des vorliegenden städtebaulichen Planverfahrens geregelt.</p>
<b>11. Stellungnahme 10 (06.02.2024)</b>		
Grundsätzliches zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:		
11.1	<p>- Die „Stadteinfahrt“ (Anbindung an die Bleckeder Landstraße) ist trotz erheblicher Probleme (Schüler- / Radverkehr, Busverkehr, Fahrbahngeometrie / Abbiegeradius, Fußweg nur einseitig) nicht berücksichtigt</p>	<p>Kenntnisnahme. Zielsetzung der Planung ist die Neubebauung des ehem. Exerzierplatzes. Eine Aus- und Umgestaltung der „Stadteinfahrt“ auch unter Berücksichtigung verkehrlicher Aspekte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Der Einmündungsbereich ist gut einsehbar und stellt trotz der beschriebenen vielfältigen Benutzerformen keinen Gefahrenschwerpunkt dar. Für den Fall, dass sich dies ändert, kann z.B. mit baulichen oder verkehrsorganisatorischen Maßnahmen darauf reagiert werden, ohne dass hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden müsste.</p>
11.2	<p>- keine Anbindung zum angrenzenden Marktbereich (REWE, Alnatura) vorhanden</p>	<p>Kenntnisnahme. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist hinreichend. Weitere Anbindungen sind nicht erforderlich.</p>
11.3	<p>- ein behindertengerechter Zugang im Eckbereich des Plangebietes (vorh. Treppe) zu Block L wäre zu prüfen.</p>	<p>Die behindertengerechte Ausgestaltung ist im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens abschließend zu klären bzw. nachzuweisen.</p>
11.4	<p>Einwände            - Die vorhandene Baumreihe am Fußgängerbereich Horst-Nickel-Straße ist zu erhalten bzw. zu ergänzen</p>	<p>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 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. Auf eine standortbezogene Festsetzung dieser</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
11.5	- die ausgewiesene TG-Lösung der Bebauung Horst-Nickel-Straße ist beizubehalten zur möglichen Attraktivitätssteigerung am Fußgängerbereich. EG mit Funktionen eines Wohngebietszentrums	<p>Bäume auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird verzichtet.</p> <p>Die Fläche ist eine Grundstücksfläche in Privatbesitz. Die Ausweisung einer Tiefgarage unterhalb der Platzfläche ist nicht mehr vorgesehen. Gleichwohl bleibt es im Sinne der Anregung zulässig, unterhalb der der geplanten neuen Baukörper im MU2 großflächig Tiefgaragen zu errichten.</p> <p>Gemäß städtebaulichem Konzept soll die Erdgeschosszone ein Angebot an einzelhandelsbezogenen Nutzungen (Läden, Gastronomie etc.) aufweisen. Für diesen Bereich ist eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht vorgesehen. Dies regelt der Bebauungsplan.</p>
11.6	- eine funktionierende dauerhafte Dachbegrünung (Diskussion am 25.1.24) wird als nicht realisierbar erachtet („Windkanal“ Wirkung); alternativ sollte eine Neubepflanzung mit Großgrün an ausgewählten Standorten im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgen	<p>Die aktuelle Entwurfsfassung verzichtet im Sinne der Anregung auf die Umsetzung eines durchgehenden begrünten Gebäudesockels. Es wird zentral eine zu bepflanzende Grünfläche festgesetzt.</p>
11.7	- die vorgeschlagene Bauweise verfehlt insgesamt leider den Anspruch einer hochwertigen / architektonisch/städtebaulichen Wohngebiets-Zentrums-Bebauung	Kenntnisnahme

## A: Erneute Behördenbeteiligung

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Landkreis Lüneburg (03.02.2025)</b>	
1.1	Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung) Es bestehen keine Bedenken.	
1.2	Brandschutz (FD Bauen) Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Bedingung dafür ist jedoch, dass die bisherigen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz an den Bestandsgebäuden mindestens erhalten bleiben (Erreichbarkeit, Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung etc.). Für die Planung der neu zu errichtenden Gebäude gelten folgende Bestimmungen: Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Nieder-sächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Hansestadt Lüneburg verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf 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 m <sup>3</sup> /h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrand-meister der Feuerwehr Lüneburg) einzubinden. Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der öffentlichen Flächen Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Die Aufstellflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden ent-	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens. Die geplanten Festsetzungen stehen der Einhaltung der genannten brandschutztechnischen Bestimmungen nicht entgegen.

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	fernt liegen (fußläufig), müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).	
1.3	<p>Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)</p> <p>Es ist die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg zu beachten. Der Hinweis zur Berücksichtigung der Haubenlerche in der Ausgestaltung der Gründächer sollte in der Plan-zeichnung eingefügt werden. Es handelt sich um eine bedrohte Art, deren Schutz u.a. in der besonderen Verantwortung der Stadt Lüneburg steht. Bei der Planung von PV-Anlagen auf den Dächern sollten diese einen angemessenen Abstand untereinander sowie zum Rand des Daches einhalten, sodass sich Haubenlerchen leichter ansiedeln können. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sollte eine standortgerechte Pflanzenwahl festgehalten werden.</p>	Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für den Fall, dass zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese im Rahmen des Zulassungsverfahrens abzustimmen.
1.4	<p>Wald (FD Umwelt)</p> <p>Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
1.5	<p>Gebäudewirtschaft (FD Gebäudewirtschaft)</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des FD 35 keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
1.6	<p>ÖPNV (FD Mobilität)</p> <p>In Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg wird die Buslinienführung der Linie 5010 nach Fertigstellung des Bauabschnitts Hanseviertel III geändert werden. Die Linie wird dann über die Horst-Nickel-Straße in das Hanseviertel fahren, weiter über die Lübecker Straße und das Gebiet über die Anna-Vogelely-Straße wieder verlassen. In Fahrtrichtung stadteinwärts wird entgegengesetzt gefahren. D.h., es wird für die Haltestelle Tartuer Platz ein zweiter Haltepunkt auf der Ostseite der Horst-Nickel-Straße oder auf der Südseite der Lübecker Straße (östlich des KVP) benötigt. Bisher ist nur der westliche Haltepunkt in der Horst-Nickel-Straße hergestellt. Die geplante genaue Lage des zusätzlichen Haltepunktes ist mir nicht bekannt. So der neue Haltepunkt auf der Ostseite der Horst-Nickel-Straße liegen soll, ist dieser mit ausreichend tiefer Aufstellfläche (mind. 2,50 m) ist bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen, um ausreichend Platz vorzuhalten und für den Begegnungsfall zweier Busse eine ausreichende Fahrbahnbreite zur Verfügung zu haben. Der bereits hergestellte westliche Haltepunkt ist bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt worden.</p>	Kenntnisnahme. Der Straßenraum der Horst-Nickel-Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung steht somit der Planung eines ggf. zusätzlichen Haltepunktes auf der Ostseite der Horst-Nickel-Straße grundsätzlich nicht entgegen.

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Bei der Haltestelle Tartuer Platz handelt es sich um eine Mobilitätsstation. Neben dem ÖPNV sind dort auch eine Stadtradstation und Ladesäulen für E-Autos (in der Tartuer Straße beim Kreisverkehrsplatz) sowie ein Carsharing-Angebot (auf dem hier überplanten ehemaligen Exerzierplatz) vorhanden. Für das Carsharing-Angebot sind daher neue Stellplätze in räumlicher Nähe zum Kreisverkehrsplatz vorzuhalten (vgl. auch S. 8 der Begründung).</p>	
1.7	<p>Radverkehr (FD Mobilität) Belange der Radverkehrskoordination des Landkreises Lüneburg sind nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
1.8	<p>Gesundheit (FD Gesundheit) Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen:</p>	<p>Die weiterführenden Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren umsetzungsbezogenen Planung abwägend berücksichtigt.</p>
	<p>Lärm Die Festzungen basierend auf der schalltechnischen Untersuchung werden durch den Fachdienst Gesundheit stark befürwortet. Darüber hinaus wird wie folgt Stellung bezogen:</p>	
	<p>Lärmwirkungen auf die Gesundheit Lärm stellt nachweislich eine erhebliche gesundheitliche Belastung dar und kann zu einer Reihe von gesundheitlichen Problemen führen. Die WHO hat in ihren Richtlinien die gesundheitlichen Grenzwerte für Lärm festgelegt, um gesundheitlichen Schäden vorzubeugen. Zu den potenziellen Auswirkungen von zu hohem Lärm gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schlafstörungen: Chronische Schlafstörungen durch nächtlichen Lärm können zu einem erhöhten Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und psychische Belastungen führen.</li> <li>• Erhöhtes Stressniveau: Dauerhafte Lärmbelastung kann das Stressniveau erhöhen und zu Angstzuständen, Depressionen und anderen psychischen Beschwerden führen.</li> <li>• Kardiovaskuläre Erkrankungen: Langfristige Lärmbelastung ist mit einem erhöhten Risiko für Blut hochdruck, Schlaganfall und anderen kardiovaskulären Erkrankungen verbunden.</li> <li>• Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit: Besonders in Arbeitsbereichen (z. B.</li> </ul>	

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Büros) kann Lärm die Konzentration und Leistungsfähigkeit beeinträchtigen. WHO-Empfehlungen und zulässige Lärmgrenzwerte. Die WHO empfiehlt für den Schutz der Gesundheit der Bevölkerung klare Lärmgrenzwerte, die in verschiedenen Umgebungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tagsüber (tagsüber): Der Lärmpegel sollte im Freien in Wohngebieten nicht über 55 dB(A) liegen, um eine gesunde Lebensqualität zu gewährleisten.</li><li>• Nachts (nachts): Nachts sollte der Lärmpegel im Freien nicht mehr als 40 dB(A) überschreiten, da nächtlicher Lärm insbesondere die Schlafqualität beeinträchtigt und gesundheitliche Folgen haben kann.</li><li>• Innenräume: Für Innenräume von Wohngebäuden empfiehlt die WHO eine maximale Lärmbelastung von 30–35 dB(A) während der Nachtstunden, um ausreichend Schlaf und Erholung zu ermöglichen.</li></ul> <p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Die Festsetzungsempfehlungen der Schallschutzuntersuchung werden stark befürwortet. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sowohl WHO als auch die Länderarbeitsgruppe Umweltbezogener Gesundheitsschutz (LAUG) darauf hinweisen, dass grundsätzlich aktiver Lärmschutz stets vorrangig durchzuführen ist. Der Grund hierfür ist, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen oft flächendeckender und früher als passive Maßnahmen wirken, die oft nur für bestimmte Bereiche oder Gebäude eine Verbesserung bringen. Zum Beispiel kann die Einführung von Tempo-30-Zonen oder die Verwendung von geräuscharmen Straßenbelägen in einem ganzen Stadtviertel oder einer Straßennachse die Lärmbelastung in der gesamten Umgebung verringern, während passive Maßnahmen nur den Schutz einzelner Gebäude betreffen.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Es wird empfohlen folgende Empfehlungen als Hinweis aufzunehmen, um im Plangebiet Planungs- oder Umsetzungsfehlern hinsichtlich der Trinkwasserversorgung vorzubeugen.</p> <p>Bei der Planung und dem Bau und den Betrieb von Anlagen zuständigen Wasserversorgung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Insbesondere sind hier mindestens die Anforderung der VDI 6023, der DIN EN 1717, der DIN EN 806, der DIN 1988 und der DVGW-Arbeitsblätter W551 einzuhalten. § 5 Nummer 1 und § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV).</p> <p>Hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung, insbesondere hier der Verteilung, im Plangebiet wird weiterhin auf die Anforderungen der DIN 2000 „Zentrale Trinkwas-</p>	

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

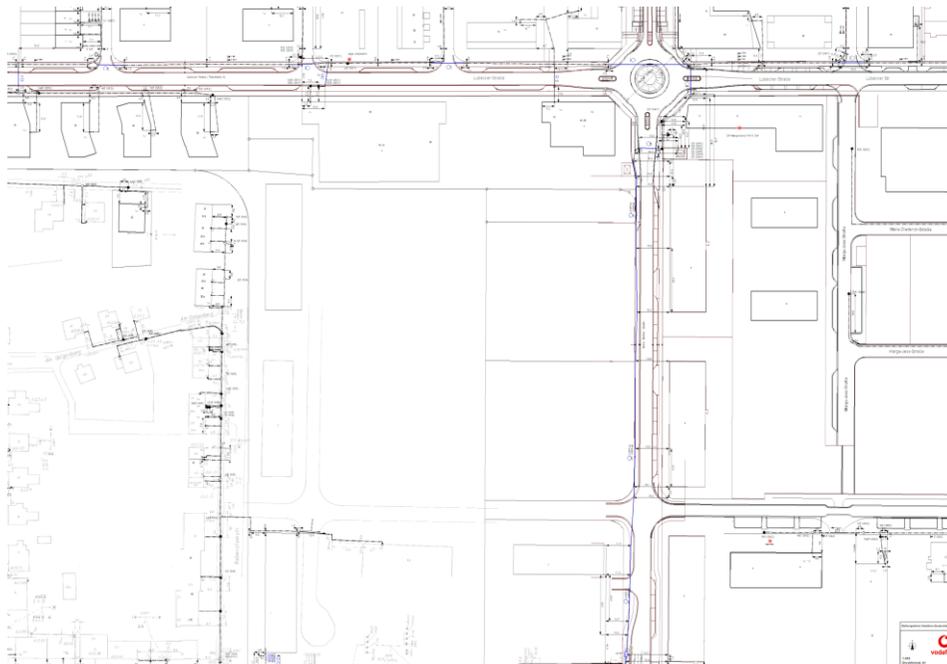
Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>serversorgung - Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen“ hingewiesen. Die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage, die erstmalige Inbetriebnahme, einer Anlage zur ständigen Wasserverteilung, bauliche oder betriebstechnische Veränderungen an Trinkwasser führenden Teilen, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann, ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus, die Stilllegung einer Anlage zur ständigen Wasserverteilung oder Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen, anzuzeigen. § 11 Absatz 1 TrinkwV Sollte im selben Gebäude zusätzlich zu der Gebäudewasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage betrieben werden, so ist die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vor dem Beginn der Errichtung anzuzeigen. § 12 Nr. 1 TrinkwV Die Anzeige sollte elektronisch erfolgen: <a href="https://umfrage.lklg.net/index.php/337983?lang=de">https://umfrage.lklg.net/index.php/337983?lang=de</a></p> <p>Fazit: Die gesundheitliche Stellungnahme für ein Wohn- und Geschäftsquartier sollte klare Maßnahmen zur Minderung der Hitzebelastung umfassen, um den Empfehlungen der WHO gerecht zu werden. Durch geeignete Stadtplanung, nachhaltige Bauweisen und präventive Gesundheitsstrategien kann die Lebensqualität der Bewohner auch bei extremen Temperaturen gesichert werden. Besondere Aufmerksamkeit sollte auf die Schaffung von Kühlzonen, die Begrünung des Quartiers und die Förderung eines klimaresilienten Designs gelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>2</b>	<b>ArL (03.02.2025)</b>	
	<p>von dem Bauleitplanverfahren habe ich Kenntnis genommen. Beratend und empfehlend weise ich auf folgendes hin:</p>	
2.1	<p>1. Zur Tiefgarage In der Planzeichnung zum Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB war eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Im Bauleitplanverfahren nach § 4a BauGB wurden an gleicher Stelle kleinere Flächen für Stellplätze festgesetzt. In der Begründung wird jedoch noch an mehreren Stellen von einer Tiefgarage gesprochen. Nach der Begründung auf Seite 7 und Seite 11 können notwendige Stellplätze innerhalb des Sockels bzw. in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Außerdem sind an der</p>	<p>Kenntnisnahme. Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch dann zulässig, wenn sie nicht festgesetzt sind. Die alte Entwurfsfassung hatte für den Teilbereich des Platzes eine TGa-Nutzung zugelassen, weil diese unterhalb der Straßenverkehrsfläche möglich gewesen wäre. Dies ist nun in Abstimmung mit dem Eigentümer nicht mehr erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Adolph-Kolping-Straße Zufahrtsbereiche für die Stellplatzanlage/Tiefgarage vorgesehen. Es ist aus der Planzeichnung und der Begründung nicht zu entnehmen, an welcher Stelle die Tiefgarage geplant ist bzw. dass diese unterhalb der Stellplatzanlage angeordnet werden soll. Es wäre sinnvoll, in der Begründung zur Lage der Tiefgarage hierzu eine Aussage zu machen.</p>	
2.2	<p>2. Zur Nr. 4.1 Workshop / Städtebauliches Konzept Das Städtebauliche Konzept von 2022 ist mit der geänderten Planung im Verfahren nach § 4a BauGB in wesentlichen Teilen überholt. So soll nicht mehr ein durchgängiges Sockelgeschoss entwickelt werden, sondern es ist zwischen zwei Baukörpern in der Mitte eine große Grünfläche vorgesehen. Auch werden die Baukörper insbesondere im westlichen Teil anders angeordnet. Es sollte im Text in der Beschreibung des überholten Entwurfskonzepts vom März 2022 und beim dazugehörigen Gebäudemodell deutlich darauf hingewiesen werden, dass es sich hier um eine größtenteils überholte Planung handelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen der Begründung tragen dazu bei, den Ausgangspunkt der Planung zu benennen. Dies trägt zur Nachvollziehbarkeit bei. Wesentliche Teile des Konzepts sind durchaus auch Bestandteil der vorliegenden Konzepts (Platz, hohes Kopfgebäude, Blockrandbebauung, Dachbegrünung), so dass hier keine Klarstellung erforderlich ist</p>
<b>3</b>	<p><b>GfA (24.01.2025)</b></p> <p>Wir weisen erneut darauf hin, dass die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten der verkehrlichen Erschließung von Baugebieten und Straßen für dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen sind. Ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge gilt es zu vermeiden. Bei Geschäfts- und Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt es zu beachten, dass neben den Behälterstandorten auch ein angemessener Wertstoffsammelplatz als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist.</p> <p>Die Müllgefäße und Wertstoffe sind unmittelbar an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen, damit ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist und der öffentliche Verkehr nicht behindert ist.</p> <p>Auf dem aktualisierten Bauplan (Stand 11/2024) kann ich nicht erkennen, wie die Abfallentsorgung für das Bauvorhaben geplant ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Entsorgung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.</p>
<b>4</b>	<p><b>Vodafone (20.02.2025)</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikations-</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren und der baulichen Umsetzung.</p>

**Nr. Anregung****Abwägung**

anlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRC-N.Bremen@vodafone.com](mailto:TDRC-N.Bremen@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**5 BUND (31.01.2025)**

Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung.

- 5.1 Aufgrund des erneuten Verfahrens hätte der Regionalverband es begrüßt, wenn eine Synopse der für das erste Verfahren eingereichten Stellungnahmen zur Verfügung gestanden hätte. Im Zuge der seit 2005 angestrebten Konversion der ehe-

Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>maligen Schlieffen-Kaserne soll der Bereich des ehemaligen „Behördenzentrum-Ost“ und des ehemals dort als Stellplatzfläche genutzten Exerzierplatz, beplant werden. Der Bebauungsplan umfasst 3,53 ha und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.</p> <p>Neben der Zielsetzung ein „Urbanes Gebiet“ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, ist gemäß der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates das Plangebiet mit den notwendigen Forderungen zur Anpassung an den Klimaschutz zu planen und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen. Für den BUND Regionalverband Elbe-Heide ist dies nach wie vor nicht in ausreichendem Maße geschehen.</p>	Kenntnisnahme.
5.2	<p>1. Gründächer</p> <p>Da sowohl der Bestand wie auch die Planung eine hohe Versiegelung und damit verbunden eine ungünstige bioklimatische Situation aufweist, begrüßen wir die geplante Dachbegrünung und empfehlen die Substrathöhe von mindestens 30 cm. Nur so kann auf diesen Flächen Boden seine Funktion als Grundwasserspeicher (Retentionsgründächer) und Lebensraum für Pflanzen und Tiere annähernd erfüllen. Die Substrathöhe soll textlich festgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme. Die konkret Ausgestaltung der Gründächer erfolgt im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung und Umsetzung.
5.3	<p>2. Baumschutz</p> <p>Wir begrüßen auch den Erhalt der vorhandenen Bäume. Bäume übernehmen vielfältige Leistungen, um zu einem besseren Bioklima beizutragen. Aufgrund des Klimawandels sind innerstädtische Bäume vielfältigem Streß, wie z.B. Trockenheit, verdichtetem Boden, vermehrte Sonneneinstrahlung, Luftschadstoffen etc., ausgesetzt, somit erfordern diese gerade in einem stark verdichteten Bereich, wie dem Plangebiet, besondere Aufmerksamkeit. In Jena z.B. billigt man „Bäumen aus diesem Grund auch den ihnen für diese Leistung notwendigen unversiegelten Wurzelraum im Konzert der Anforderungen aller Versorgungsträger“ zu, indem Wurzelgräben angelegt werden. Geeignete Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bäume, wie Wurzelgräben oder Baumrigolen, sollen, wie in unserer Stellungnahme vom 26.01.2024 schon benannt, textlich festgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme. Die Stadt Lüneburg hat ein Interesse am Erhalt des Baumbestandes. Dies spiegelt sich u.a. auch in der Baumschutzsatzung wider. Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Pflanzung bleibt standortbezogen dem Einzelfall überlassen und wird nicht im Rahmen einer städtebaulichen Planung geregelt.
5.4	<p>3. Fassadenbegrünung</p> <p>Fassadenbegrünung ist eine wirksame Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, gerade für Bereiche, in denen wenig Platz für Grünflächen zur Verfügung steht. Die Klimakrise erfordert „grüne“ Innenstädte, um die Luftqualität zu verbes-</p>	Kenntnisnahme. Ob die Bauherren die Fassaden der Gebäude begrünen oder nicht sollte in ihrem Ermessen bleiben, weshalb die Stadt von einer zwingenden Fassadenbegrünung absieht, auch wenn sie die mikroklimatischen Vorteile der Fassadenbegrünung

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>sern und Feinstäube zu binden. „Um zusätzlich zum stadtklimatischen Effekt auch im direkten Umfeld auf Straßenniveau wirksam zu sein, ist eine Begrünung der Fassade zwingend notwendig. Ein weiterer positiver Effekt von Begrünungen ist deren lufthygienische Wirkung. Die Vegetationsoberfläche bremst den Luftstrom ab, sodass sich Feinstäube und Schadstoffe leichter absetzen können. Für den BUND ist eine Begrünung aller Fassadenflächen erforderlich. Eine temporäre Beschränkung nur auf Trenn- und Brandschutzmauern bis zum ersten Obergeschoß sehen wir als nicht ausreichend an. Die textlichen Festlegungen sollen derart geändert werden, dass die Fassaden dauerhaft begrünt werden. Die Planungsrechtliche Grundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.</p>	<p>anerkennt.</p>
5.5	<p>4. Niederschlagswasser Auch in der erneuten Auslegung des Bebauungsplans Nr. 153 IV wird der Umgang mit Niederschlagswasser nicht berücksichtigt. Aufgrund der sich weiter verändernden klimatischen Situation wird sich zukünftig die klimatische Wasserbilanz verändern, vor allem in den Sommermonaten, und somit Anpassungsstrategien erfordern.<sup>9</sup> Dem BUND fehlen im Entwurf zum Bebauungsplan Angaben zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und seinem nachhaltigem Umgang. Von den versiegelten Flächen und den angrenzenden Hausdächern (MU1) innerhalb des Bebauungsplans kommt es im Jahresverlauf durch Starkregen z.T. zu erhöhtem Oberflächenabfluss des Niederschlagswasser. Laut Starkregengefahrenkarten des Terraweb Landkreis Lüneburg<sup>11</sup> sind im Bereich der Adolph-Kolpingstraße schon jetzt gefährdete Bereiche markiert. Starkregenereignisse werden in Zukunft zunehmen.<sup>12</sup> Anfallendes Regenwasser gilt es zukünftig zu nutzen. Nicht nur die Ergebnisse des NLWKN aus dem Projekt KliBiW von 2023<sup>13</sup> lassen die Problematik deutlich sinkender Grundwasserspiegel klar erkennen, auch das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) § 3 Abs. 3 weist auf nachhaltige Anpassungsmaßnahmen hin, „die ausgeprägte Synergien zu den Bereichen des natürlichen Klimaschutzes, des Schutzes der biologischen Vielfalt, des resilienten Wasserhaushalts, der blau-grünen Infrastruktur oder der nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung aufweisen“ Wichtige Komponenten im Konzept einer sog. Schwammstadt<sup>14</sup> sind ausreichende Grün- und Gewässerstrukturen. Diese haben eine entscheidende Bedeutung bei der Umsetzung zur Anpassung an den Klimawandel. Diese fehlen im Plangebiet. Entgegen der bisher gängigen Praxis, die auch in dieser Planung verfolgt wird, Niederschlagswasser in die Kanalisation abzuleiten, sollte eine wassersensible Stadtentwicklung das Ziel verfolgen, dezentrale Lösungen zur Versickerung, Ver-</p>	<p>Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes werden Grünflächen auf den bisher versiegelten Parkplatzflächen festgesetzt. Die Dächer werden begrünt. Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern. Darüber hinaus ist im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung die schadlose Entwässerung nachzuweisen.</p> <p>Entgegen der geäußerten Annahme, schreibt § 55 Abs. 2 WHG schreibt keine Entwässerungskonzeption vor, die im Rahmen eines B-Plans erstellt werden muss. In ihm wird der Grundsatz formuliert, dass „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Dies wird im Genehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>dunstung, Nutzung sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser umzusetzen. Empfehlungen dazu werden auch von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)<sup>16</sup> für städtische Bereiche gegeben.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist es von Bedeutung schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Entwässerungskonzeption festzulegen, wobei die wasser- und klimagerechte Stadtentwicklung die Belange der Wasserwirtschaft und der Klimaanpassung berücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Über § 9 Abs. Nr. 20 ist es für die Stadt möglich, z.B. auch die Art der Versickerung (z.B. Mulden, Rigolen oder wasserdurchlässige Flächen) festzusetzen. Diese Festsetzungen sind nicht erfolgt, werden vom Regionalverband jedoch gefordert</p> <p>Da diese Maßnahmen die nachhaltige Beseitigung von Regenwasser fokussieren, ist im Rahmen von Klimaanpassung eine andere Möglichkeit die direkte Nutzung von Regenwasser, indem in Zisternen anfallendes Wasser gespeichert und dann zur Bewässerung des Plateaus und der Pflanzen genutzt wird. Die gesetzliche Grundlage für eine Festsetzung bietet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</p>	
5.6	<p>5. Avifauna Als Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen möchten wir den Bauherrn auf eine Publikation auf der Seite des BUND hinweisen: <a href="https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/Vogel_freundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf">https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/Vogel_freundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf</a> Der BUND empfiehlt die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, wie Mauersegler und Haussperlingen.</p>	Kenntnisnahme.
5.7	<p>6. Verkehr / Erschließung / Platzgestaltung</p> <p>Der BUND RV Elbe-Heide begrüßt, dass die Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Hinblick auf § 47 Abs. 1 NBauO in das Baukonzept aufgenommen und somit die normierte Nachweispflicht von Stellplätzen für Wohnungen aufgehoben (§ 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO) wurde. Wir begrüßen ferner, dass damit die Errichtung eines durchgängigen Sockelgeschosses somit entfällt.</p> <p>Der Regionalverband sieht eine Diskrepanz in den Überdachungen der Stellplätze: innerhalb der Baugrenzen müssen Stellplätze überdacht werden, außerhalb der Baugrenzen ist dies nicht erlaubt. Das Pflanzen von Bäumen auf Stellplätzen hat sich als problematisch erwiesen. Unabhängig davon, wie schwierig der Erhalt von Bäumen innerhalb einer dichtbesiedelten Fläche wie der Planfläche ist und in Zu-</p>	Kenntnisnahme

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

Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>kunft aufgrund des Klimawandels sein wird, ist für uns eine Überdachung der ausgewiesenen Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zwingend notwendig.</p> <p>Für den Regionalverband bleibt unklar, wie hoch der „verbleibende notwendige Stellplatzbedarf“ bleibt und wo diese Stellplätze errichtet werden sollen. Wir fordern, dass die textlichen Festsetzungen zu Ausnahmen für die Erstellung von „oberirdischen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ (Textliche Festsetzungen 3.3.) gestrichen werden.</p> <p>In Anbetracht von CO<sub>2</sub>-Einsparungen sieht der BUND gerade bei der Errichtung von Neubaugebieten es zwingend erforderlich, den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vom Auto auf Rad- bzw. Fusswege zu verlagern. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und Innenstadt, ÖPNV-Anschluß ist vorhanden. Darüber hinaus sollte Raum für öffentliche Fahrradabstellanlagen, wie auch private Abstellmöglichkeiten z.B. in der Tiefgarage vorhanden sein.</p> <p>Wenn in den Textlichen Festsetzungen unter 3.2. „ein weiteres Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen für Wohn- und Pflegeheime bis zu einer Gesamttiefe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden“ verringert sich die geplante Grünfläche drastisch. Alle genannten Entwicklungsziele zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation durch Verringerung der Feinstaub- und Schadstoffbelastung, Kühlungseffekt etc. werden dadurch kontakariert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des vom Bauherrn/Eigentümer nachzuweisenden Mobilitätskonzepts ist u.a. auch eine hinreichende Anzahl von Fahrradabstellanlagen nachzuweisen.</p> <p>Das Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen ist nur innerhalb des Baugebiets zulässig. Die Grünfläche ist eine selbständige Festsetzung, die außerhalb des MU2 liegt. Eine Überbauung ist nicht zulässig.</p>
5.8	<p><b>7. Erneuerbare Energien</b></p> <p>Das Ziel, eine „möglichst energieautarke Gebäudenutzung durch Erzeugung von Strom und Wärme vor Ort (PV-Anlagen und Solar- /Geothermie sowie Speicher)“ zu ermöglichen, muss in den textlichen Festsetzungen als solche formuliert werden. Erneuerbare Energien sind auszubauen und gerade im Neubau zwingend vorzuschreiben (siehe dazu § 32a NBauO - Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern). Textlich ist unter 2. (2) festzulegen, dass auf allen nicht als Terrasse genutzten Flachdächern solartechnische Anlagen Pflicht sind. 2. (3) ist soweit zu verändern, dass solartechnische Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden, soweit die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, vorgeschrieben werden sollen. Nur so können die auf Seite 17 beschriebenen Ziele der Begründung erreicht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es besteht eine gesetzliche Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien. Es bedarf keiner gesonderten Festsetzung.</p>
5.9	<p><b>Fazit</b></p> <p>Eine Innenverdichtung im Bereich des Hanseviertels / Adolph-Kolpingstr. wird vom BUND Regional- verband Elbe-Heide grundsätzlich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

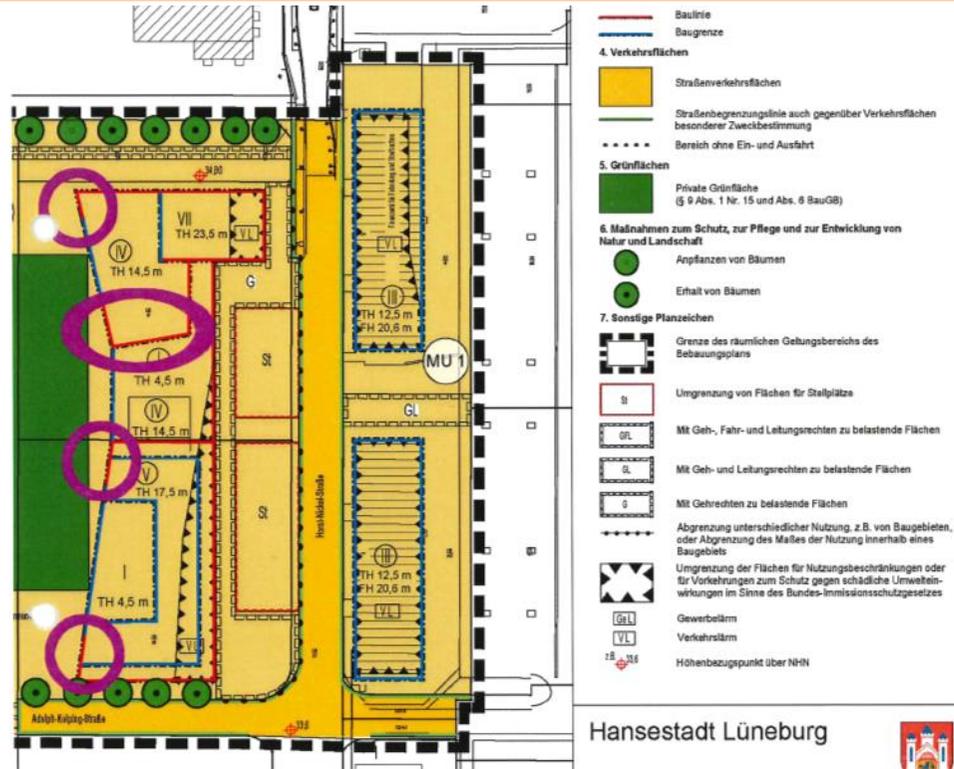
**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Das Ziel ein attraktives Urbanes Wohnquartier, das zur Verbesserung des Bioklimas beiträgt, ist für uns nur in wenigen Ansätzen erkennbar und durch die Möglichkeit von Ausnahmen nicht glaubhaft. Der kommunale Handlungsspielraum, den z.B. § 9 BauGB bietet, wird nicht in ausreichenden Maße genutzt, um Klimaschutz und -anpassung durch entsprechende Festsetzungen gebührend zu beachten.</p> <p>Die positiven Auswirkungen von begrünten Fassaden und Dachflächen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und der Fauna (Lebensraum) und der damit verbundenen Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers werden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>Eine präventive Stadt- und Quartiersplanung sollte sich nicht nur auf die Planung innovativer Gebäudeensembles beschränken, sondern vielmehr auch die klimatischen Bedingungen im Planbereich mit allen verfügbaren Mitteln verändern und verbessern. Dabei sind nicht nur technische, sondern vielmehr auch naturbasierte Lösungen vorrangig zu betrachten. Eine wesentliche Aufgabe für Kommunen besteht auch in der Erhöhung der Biodiversität.<sup>20</sup></p> <p>Fragwürdig erscheint uns, warum die aktuellen Förderprogramme der Hansestadt Lüneburg, die sich u.a. auf Dach- und Fassadenbegrünung, Regenerative Energien und Regenwassernutzung beziehen, nur im Bestand Berücksichtigung finden. Es ist davon auszugehen, dass die Hansestadt sich der Klimaanpassungsmaßnahmen sehr wohl bewusst sind. Sie sollten Einzug in die Bauleitplanung erhalten, da sich diese Maßnahmen weitaus leichter im Neubau umsetzen lassen.</p> <p>Der BUND Elbe-Heide lehnt den vorliegen Bauungsplan Nr. 153 IV aufgrund erheblicher Mängel ab.</p>	

## B: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Stellungnahme 1 (31.01.2025)</b>	
1.1	Unsere Mandanten die Nord Project Lüneburg HN GmbH und die ProVent Immobilien Beteiligungen GmbH, sind mit dem Bebauungsplanentwurf in der derzeit ausliegenden Form teilweise nicht einverstanden. Der Bebauungsplan Nr. 153 IV. "Hanseviertel Adolf-Kolping-Straße" wurde in der derzeit ausliegenden Form für das urbane Gebiet MU1 so angepasst, dass die rückwärtigen Baulinien vorgesehen in der Entwurfsfassung 10/2023 für die im westlichen Teil des ehemaligen Exerzierplatzes gelegenen Flächen des Flurstücks 120/58 entfallen sind. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und des erforderlichen, kostenoptimierten Wohnungsbau, sowie der damit einhergehenden Notwendigkeit einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen beantragen unsere Mandanten,	
1.2	für die Flurstücke 120/58 und 120/5 auch die hinteren Baulinien im östlichen Teil des ehemaligen Exerzierplatzes aufzuheben, jedenfalls aber durch Baugrenzen zu ersetzen. Eine der Vorstellung unserer Mandanten entsprechende Skizze fügen wir als Anlage 1 dieser Stellungnahme bei.	Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt eine konkret ausgestaltete und stets aktualisierte Vorhabenplanung zugrunde, die zwischen der Stadt Lüneburg und dem Eigentümer abgestimmt wurde. Der Bebauungsplan greift diesen Entwurf 1:1 auf und sichert die angestrebte städtebauliche Entwicklung durch Baulinien und Baugrenzen. Von einer Benachteiligung im Sinne einer Nichtbeachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann daher gerade nicht ausgegangen werden. Die geplanten Festsetzungen sind somit weder unsachlich noch willkürlich. Die westlich angrenzenden Grundstücke besitzen eine andere städtebauliche Ausgangslage (z.B. kein vorgelagerter Platz) und es gibt auch keine konkrete Vorhabenplanung, so dass der Festsetzungsrahmen hier geringfügig offener gehalten ist. Ebenso wenig führt die Festsetzung der Baulinien entgegen der Annahme auch nicht zu einer ineffizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, da diese sich bei eher orthogonaler Baukörpergestaltung eher verringern und nicht vergrößern dürfte. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

**Nr. Anregung Abwägung**



1.3 Wie Ihnen bekannt ist, befinden sich unsere Mandanten in Vertragsverhandlungen mit der Stadt.

Die zwei mit beiden Mandanten abzuschließenden Verträge müssen klarstellen, dass die Übertragung der Grundstücksflächen der Stadt an die jeweiligen Grundstückseigentümer entlang der Horst-Nickel-Straße zur Kompensation des Wegerechtes (G) für die Allgemeinheit kostenfrei erfolgen muss. Außerdem muss das öffentliche Wegerecht auf einen 2,5 m breiten Weg innerhalb der im B-Plan für das Wegerecht (G) vorgesehen Fläche begrenzt werden.

Kenntnisnahme. Der städtebauliche Vertrag ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Die festgesetzten Flächen für Wegerechte bilden den Korridor, in denen sich die spätere dingliche Sicherung (Eintrag ins Grundbuch) vollzieht. Diese ergibt sich aus den tatsächlichen Nutzungserfordernissen. Eine Verkleinerung der Fläche bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich und spiegelt auch nicht die Zielsetzung einer angestrebten öffentlichen Zugänglichkeit und

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Diese Vorstellungen müssen für die Umsetzung des Projektes durch unsere Mandanten zwingend erfüllt werden. Deshalb die Bitte diese Anforderungen entweder im Rahmen einer Anpassung des Bebauungsplanes und erneuten Auslegung oder im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu berücksichtigen	Nutzung wider.  Kenntnisnahme.
<b>2</b>	<b>Stellungnahme 2</b>	
2.1	<p>Ich danke Ihnen für die persönliche Information und Präsentation des oben genannten Bauleitverfahrens am 29.01.2025 in Ihrem Hause. Die in diesem Gespräch bereits mündlich mitgeteilten Anmerkungen möchte ich anbei nochmals schriftlich zusammenfassen.</p> <p>Allgemeines: Im Planungsgebiet bzw. an dieses angrenzend befinden sich die Verwaltungsgebäude des Behördenzentrums Ost mit dem Arbeitsgericht Lüneburg, dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Lüneburg, dem Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, dem Sozial- und Verwaltungsgericht Lüneburg und dem Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Lüneburg. Die Landesverwaltungen befinden sich in sechs landeseigenen Gebäuden auf landeseigenen Grundstücken. Das Behördenzentrum Ost beinhaltet die Landesgrundstücke mit den Flurnummern 120/44, 120/45, 120/46, 120/58 und 120/59. Bis auf das Grundstück mit der Flurnummer 120/45 liegen alle vorgenannten Grundstücke unmittelbar im Planungsgebiet.</p> <p>Durch den Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ sind somit Interessen bzw. Belange des Landes betroffen, zu denen ich wie folgt Stellung nehmen möchte:</p>	Kenntnisnahme
2.2	<p>Stellungnahme zum geänderten Planentwurf: Der durch den geänderten B-Planentwurf vorgenommenen Verzicht auf einen durchgehenden Gebäudesockel und die orthogonale Neuordnung der Baulinien und Baugrenzen ermöglicht eine flexiblere Nutzung der landeseigenen Grundstücksfläche. Trotzdem ergeben sich aus den aktuellen Festlegungen noch einige Hürden, die</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Umsetzung der Planung wird Auswirkungen auf die vorhandene Stellplatzsituation haben. Sie wird jedoch bei jeder geplanten baulichen Entwicklung eintreten. Dies ist der Stadt Lüneburg bewusst. Die Festsetzungen bilden den zukünftigen Rechtsrahmen für die</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>einer Realisierung der Bauleitplanung durch das Land Niedersachsen entgegenstehen würden.</p> <p>Auch wenn die aktuelle NBauO für die Errichtung von Wohnraum keine Stellplatzpflicht mehr vorsieht, erfordern die umliegenden Landesgerichts- bzw. Verwaltungsgebäude nach wie vor die Vorhaltung einer nicht unerheblichen Anzahl von Stellplätzen, die sich augenblicklich auf dem nicht bebauten Teil des Landesgrundstücks (Flurstück 120/58) befinden.</p> <p>Für den Fall, dass der zur Zeit nicht bebaute landeseigene Grundstückteil durch die „Wohn-Raum Niedersachsen GmbH“ zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden würde, müssten nach dem aktuellen Planentwurf alle Stellplätze der umliegenden Landesbehörden als Tiefgarage oder ebenerdiger Garagenunterbau in die Wohnbebauung integriert werden. Die daraus resultierenden Baukosten würden einer Nutzung des Grundstücks zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum massiv entgegenstehen.</p> <p>Diese finanzielle Last würde einer Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung auf dem landeseigenen Grundstück (Flurstück 120/58) genommen werden, wenn analog zu der für die Nachbarflurstücke 120/50 und 120/51 vorgesehenen östlichen Stellplatzfläche auch für das Flurstück 120/58 die Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass die Nutzung der Grundstücksbereiche außerhalb der festgesetzten Baufelder tatsächlich für nicht überdachte Stellplatzflächen genutzt werden können.</p>	<p>geplante städtebauliche Entwicklung nach den Vorstellungen der Stadt Lüneburg. Dass nach derzeitiger Lage eine (wohn)bauliche Entwicklung nicht vorstellbar ist, wird zur Kenntnis genommen, stellt aber keinen Konflikt oder Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen dar.</p>
	<p>Hierfür möchte ich folgende Ergänzungen für den Bebauungsplan Nr. 153 IV Anregen:</p>	
2.3	<p>1. Ausweitung der für das Nachbargrundstück 120/50 bereits vorgesehenen textlichen Festsetzungen nach 8.2: „Von einem Erhalt der an der Südseite des Plangebietes (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.“ auf die Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- südlicher Bereich Adolph-Kolping-Straße im Flurstück 120/58</li> <li>- westlicher Bereich Adolph-Kolping-Straße im Flurstück 120/58</li> <li>- nördliche Grenzbereich Flurstück 120/58</li> <li>- Flurstück 120/44</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 8.2 wird entsprechend angepasst.</p>
2.4	<p>2. Textliche Erläuterung, dass die auf den Flurstücken 120/44, 120/58 und 120/59</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Flächen für GFL-Rechte sind</p>

**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**  
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht als vermaßte Fixierung zu verstehen sind, sondern in der jeweiligen Wegrichtung auch nach links oder rechts verschoben ausgeführt werden können.	nicht vermaßt; eine Verschiebung soll möglich sein. Die textliche Festsetzung 7.2 wird entsprechend offener formuliert.
2.5	3. Bauplanungsrechtliche Sicherstellung, dass bei der Realisierung von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baufelder auf den Flurstücken 120/44, 120/46, 120/58 und 120/59 keine flächendeckenden Überdachungen gewünscht sind, die sonst zwingend aus der Berücksichtigung des Bauordnungsrechtes (§ 32a NBauO) resultieren könnten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf dem geplanten Vorplatz ist zur Schaffung und Wahrung einer platzräumlichen Situation eine Vermeidung flächenhafter fester Überdachungen städtebaulich zwingend geboten. Dies trifft auf die übrigen Bereiche so nicht zu. Für den Fall, dass es zwingende Gründe gibt, die einer PV-Pflicht für Parkplätze entgegenstehen, bietet § 32a NBauO Möglichkeiten von der PV-Pflicht abzuweichen. In Bezug auf Parkplätze kann die Pflicht für eine PV-Installation entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall - anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, - technisch unmöglich ist oder - wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies ist jeweils zu ermitteln bzw. zu begründen und ggf. zu belegen.
2.6	Ich bitte für den Bebauungsplan Nr.153 IV um die Berücksichtigung der formulierten Belange des Landes Niedersachsen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme
<b>3</b>	<b>Stellungnahme 3 (12.02.2025)</b>	
	Die Stellungnahme ist identisch mit der unter Nr. 2 aufgeführten Stellungnahme 2.	Siehe Abwägung zu Nr. 2