HANSESTADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
VO/8373/19

Bereich 61 - Stadtplanung
Frau Hölter

Datum:
26.04.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 168 "Rotenbleicher Weg"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	20.05.2019	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Hansestadt Lüneburg. Es wird im Osten durch die Willy-Brandt-Straße und im Westen durch den Rotenbleicher Weg begrenzt. Nördlich, westlich und südlich grenzt der Siedlungsbereich des Roten Feldes an.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca.0,54 ha.

Das Vorhaben hat die Errichtung von ca. 70 Wohnungen unterschiedlicher Größe zum Ziel. Städtebauliches Ziel war ursprünglich die Errichtung von Wohnungen mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen planungsrechtlich abzusichern. Durch einen Wechsel des Vorhabenträgers ist nun ausschließlich Wohnungsbau geplant. Mindestens 30 % der neu entstehenden Wohnungen werden mit Mietpreisbindung bzw. als geförderter Wohnraum errichtet.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dar und wird im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Mit der Bearbeitung wurde ein externes Planungsbüro beauftragt. Anfallende Kosten für die Planung und erforderliche Gutachten etc. werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss wird ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gehörender Durchführungsvertrag geschlossen.

Im bisherigen Verfahren wurden der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Landeszeitung der Lüneburger Heide und auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen in der Zeit vom 15.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Auslegungsentwurf nebst VEP und Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.
Die Unterlagen werden zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“ nebst Entwurf der Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird beschlossen.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €

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

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert: Durchführungsvertrag mit Vorhabenträger

e) mögliche Einnahmen:

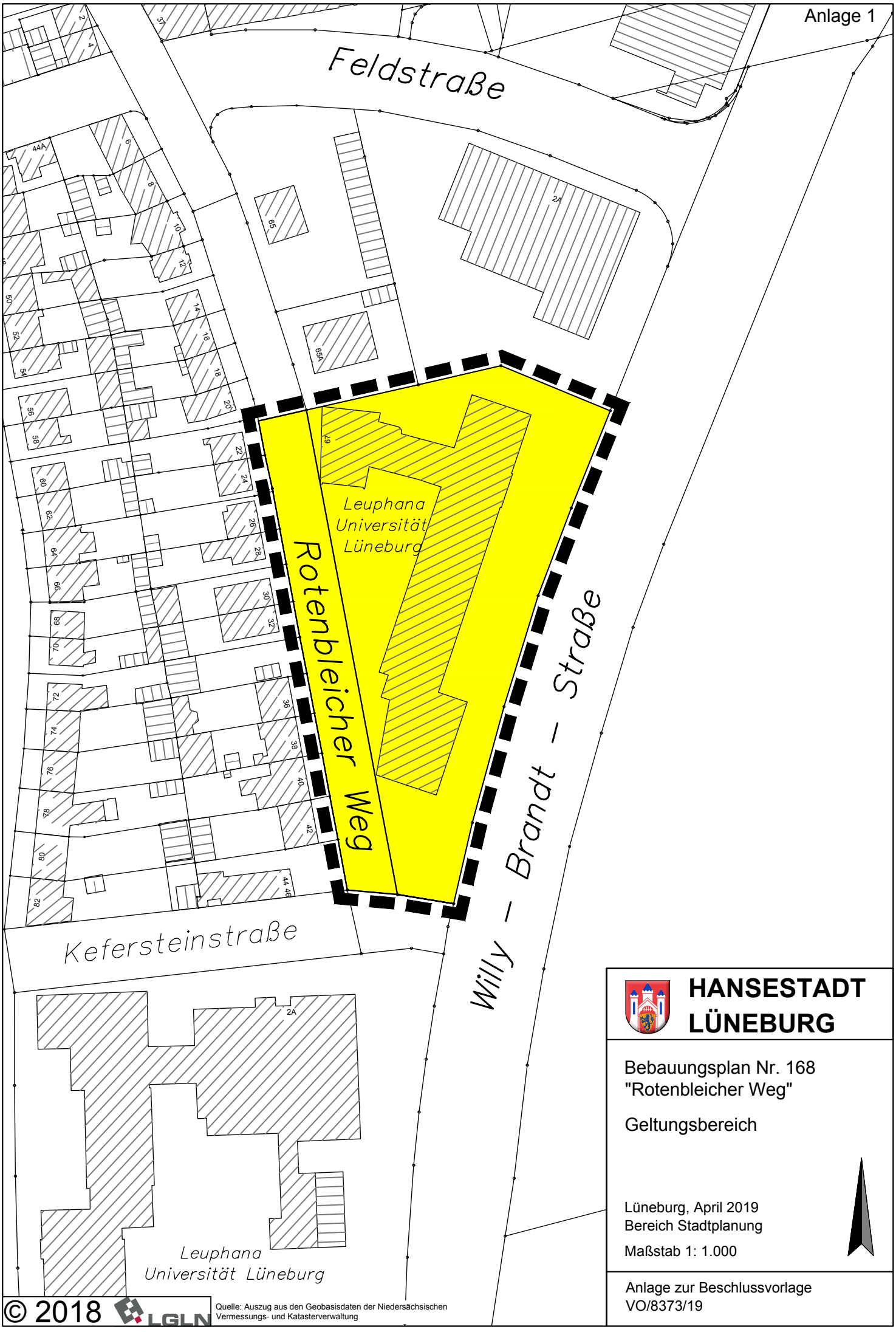
Anlage/n:
Anlage 1 : Geltungsbereich
Anlage 2 : Verfahrensübersicht
Anlage 3 : Entwurf des B-Plans
Anlage 4 : textliche Festsetzungen
Anlage 5 : Begründung
Anlage 6 : Funktionsplan Lageplan VEP
Anlage 7 : Perspektive Blick Rotenbleicher Weg
Anlage 8 : Perspektive Blick Willy-Brand-Straße

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anlage 1



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 168
"Rotenbleicher Weg"

Geltungsbereich

Lüneburg, April 2019
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/8373/19

© 2018 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

FB 6/61
612610-168

ANLAGE 2

	Flächennutzungsplan	
X	**Bebauungsplan Nr.**	**168 "Rotenbleicher Weg"**

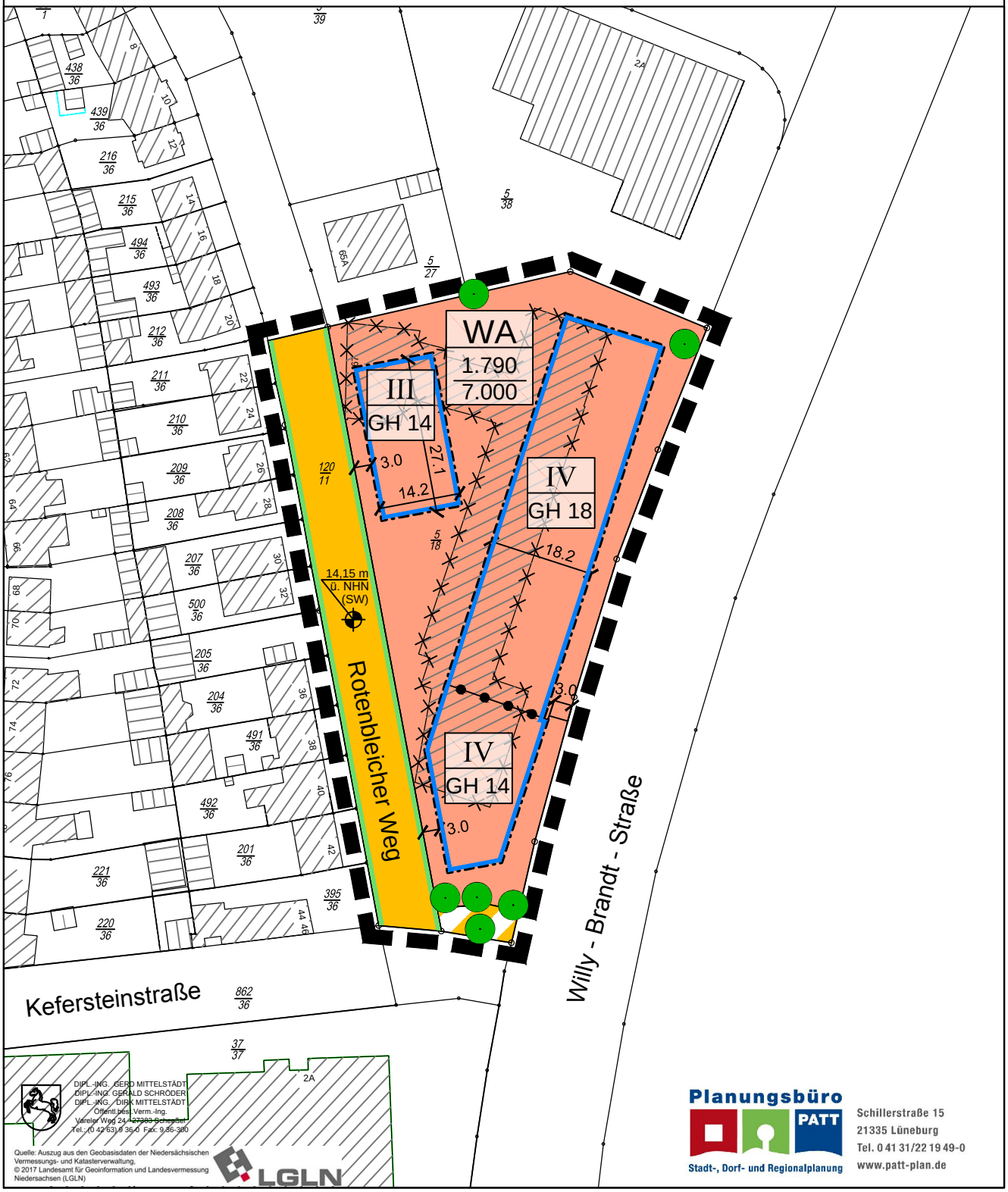
Stand	Verfahrensschritt		Datum/Zeitraum
X	**Aufstellungs-/Änderungsbeschluss**	ABS	28.11.2016
		VA	13.12.2016
X	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ		28.02.2017
X	Frühzeitige Bürgerbeteiligung		15.03.2017 bis 13.04.2017
X	Frühzeitige TöB-Beteiligung		31.03.2017 bis 24.04.2017
X	**Auslegungsbeschluss**	ABS	20.05.2019
	Förml. Beteiligung der TöB		
	Öffentlichkeitsbeteiligung		
	Satzungsentwurf		
	Vorlage Erschließungsvertrag		
	Beschluss über Anregungen,	ABS	
	Satzungs-/Feststellungsbeschluss	VA	
	(Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	RAT	
	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag		
	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung		
	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS	
		VA	
		RAT	
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft		

HANSESTADT LÜNEBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168
„Rotenbleicher Weg“
mit Vorhaben- u. Erschließungsplan

Vorentwurf, Stand: Mai 2019

M 1: 1.000



DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT
DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER
DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT
Öffentl.bes. Verm.-Ing.
Vareler Weg 24 · 27383 Scheeßel
Tel.: 0 42 63 / 9 36-0 · Fax: 9 36-300

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

HANSESTADT LÜNEBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168
„Rotenbleicher Weg“
mit Vorhaben- u. Erschließungsplan

Vorentwurf, Stand: Mai 2019

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.790 / 7.000 — max. zulässige Grundfläche (GR) in m² / max. zulässige Geschossfläche (GF) in m²

z.B. III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GH 14 — max. Gebäudehöhe (GH) in m über Oberkante Straße (SW Kanaldeckel)/ maßgeblicher Bezugspunkt

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Fuß-/ Radweg“

Straßenbegrenzungslinie

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbaumfestsetzung: Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

14,15 m ü. NHN — maßgeblicher Bezugspunkt in m ü. NHN

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Kennzeichnung

abzubrechendes Gebäude

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.2 Als Vorhabengebiet wird das Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dazu gehörigem Durchführungsvertrag entsprechen.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und deren Zulässigkeit durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages vereinbart wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Zufahrten, Tiefgaragenrampen und sonstige befestigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt bis auf eine Grundfläche von 3.310 m² zulässig. Flächenanteile von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), die begrünt und mit min. 50 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind, sind nur zu 50 Prozent anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmaß vom zeichnerisch festgesetzten, maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

2.3 Eine Überschreitung der Attika durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
die Anlagen nehmen höchstens 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und
die Gestaltung ist gemäß Durchführungsvertrag mit der Hansestadt Lüneburg abgestimmt.
Für kleine Anlagen unter 1 m² Grundfläche (z.B. kleine Schornsteine) und eine Anlage zur Abluftabführung für das geplante Blockheizkraftwerk können weitere Ausnahmen zugelassen werden, sofern dies technisch erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien kann bis zu 2,0 m, durch Erker, Vordächer und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4,0 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Zur Errichtung einer Tiefgarage und der dazu gehörigen Rampe mit Lärmschutzwand ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Regenwasser (einschließlich des beim 30-jährigen Regenereignis anfallenden Wassers) ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal im Rotenbleicher Weg einzuleiten (Einleitbeschränkung max. 5l/s).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Dachflächen über dem obersten Geschoss sind mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Vegetationstragschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.

5.2 Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannter Festsetzung 5.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen/ Dachaufbauten oder erforderlichen Kiesstreifen dienen. Diese Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 Prozent der Dachflächen von Gebäuden zulässig. Darüberhinausgehende Ausnahmen für Dachterrassen und erforderliche Leitungstrassen können zugelassen werden.

5.3 Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Vegetationstragschicht zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für Feuerwehrzufahrten, Wege, Terrassen, Bereiche mit Drainage und Flankendämmung sowie Möblierungen und Müllstandorte können Ausnahmen zugelassen werden.

5.4 Im Vorhabengebiet sind mindestens 14 Laubbäume (Eberesche, Feldahorn, Felsenbirne, Weißdorn, Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18) zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit einer min. 60 cm starken Vegetationstragschicht anzulegen. Weitere notwendige Kompensationspflanzungen richten sich nach den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg.

5.5 Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Einzelbäume erhalten bleibt. Ausnahmen richten sich nach den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg und sind mit dem zuständigen Fachbereich abzustimmen.

5.6 Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird folgender baulicher Schallschutz am geplanten Gebäuderiegel festgesetzt: maßgebliche Außenlärmpegel Riegel Ostfassade: La = 73 dB(A), Riegel Nord-/ Südfassade: La = 66 dB(A)
Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: Ostfassade: R´w,ges = 43 dB, Seitliche Fassaden (Nord/ Süd) R´w,ges = 36 dB.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Jan 2018) im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6.2 Für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen geeignet sind, sind an der Ostfassade und den seitlichen Fassaden des Riegels schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit nicht der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere, dem Stand der Technik entsprechenden Weise, sichergestellt werden kann. Dabei ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die massiven Außenbauteile, die Fenster und die schalldämmenden Zuluftöffnungen gemeinsam zu erfüllen.

6.3 Außenwohnbereiche dürfen nur auf der von der Willy-Brandt-Straße abgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch schallschützende Maßnahmen der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden kann.

6.4 Von den festgesetzten Werten kann abgewichen werden, wenn durch plangebietsinterne Gebäudeabschirmung günstigere Beurteilungsbedingungen geschaffen werden. Dies ist durch eine schalltechnische Begutachtung im Zuge der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

6.5 Entlang der Nordseite der Tiefgaragen-Rampe (nicht überdeckelter Rampenbereich) muss in einer Länge von min. 24 m eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mind. 1,75 m und max. 2,35 m errichtet werden. Als Höhenbezugspunkt gilt der zeichnerisch festgesetzte, maßgebliche Bezugspunkt. Abweichungen zur festgesetzten Bezugshöhe können zugelassen werden, wenn die Lärmschutzwand mindestens eine Höhe von 1,4 m gemessen über Oberkante neues Gelände erreicht.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift.

1. Werbeanlagen
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden **verbindlicher Bestandteil** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Funktionsplan Lageplan VEP (Stand: 26.03.2019 / SCHENK + WAIBLINGER Architekten):
   Verbindlich sind die Lage der Baukörper, die Ausrichtung der Staffelgeschosse und die Lage der Tiefgaragenzufahrt mit Lärmschutzwand

2. Perspektive Blick Rotenbleicher Weg (Stand: 18.04.2019 / SCHENK + WAIBLINGER Architekten):
   Verbindlich sind die Dachform, die Fassadenstruktur mit horizontaler Gliederung in Sockel, Mittelgeschoss und oberes Geschoss und senkrechter Gliederung des Willy-Brandt-seitigen Gebäudes in mehrere Gebäudeabschnitte sowie das Fassadenmaterial aus rotem und hellrotem Klinker und hofseitig Putz im obersten Staffelgeschoss.

3. Perspektive Blick Willy-Brandt-Straße (Stand: 18.04.2019 / SCHENK + WAIBLINGER Architekten):
   Verbindlich sind die Dachform, die Fassadenstruktur mit horizontaler Gliederung in Sockel, Mittelgeschoss und oberes Geschoss und senkrechter Gliederung des Willy-Brandt-seitigen Gebäudes in mehrere Gebäudeabschnitte sowie das Fassadenmaterial aus rotem und hellrotem Klinker.

Hinweise

1. Baumschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.
Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz vorhandener Bäume zu beachten.

2. Kampfmittel
Im Plangebiet können noch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg vorhanden sein. Sofern die Kampfmittelfreiheit über vorhandene Auswertungen nicht bescheinigt werden kann, ist vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen eine Sondierung der Bodenoberfläche durch ein Spezialunternehmen zu veranlassen; Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.

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

4. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

Im Plangebiet befinden sich Böden bzw. Materialien, die zum Teil schadstoffbelastet sind. Auf Grund der unterschiedlichen Beeinträchtigungen kann daher Bodenaushub / Bauschutt anfallen, der z.T. nur beschränkt wiedereinbaufähig (LAGA Z1 / Z2) ist oder Abfall zur fachgerechten Entsorgung darstellt. Die Kriterien des Merkblattes M20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind einzuhalten.
In Bereichen des Plangebietes, in welchen sich Böden mit teilweiser Schadstoffbelastung befinden, muss damit gerechnet werden, dass der Boden unterhalb der Versickerungsanlage, unter Berücksichtigung der Sickerlinie, bis zum natürlich anstehenden Bodenhorizont ausgetauscht werden muss.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Die DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 **„Rotenbleicher Weg“**

mit örtlicher Bauvorschrift

der Hansestadt Lüneburg

Begründung

Stand: Mai 2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL ... 3
2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES ... 4
3. PLANERISCHE VORGABEN ... 4
3.1 Raumordnung ... 4
3.2 Landschaftsrahmenplan ... 5
3.3 Flächennutzungsplan ... 5
3.4 Baumschutzsatzung ... 5
3.5 Stadtklimaanalyse Lüneburg ... 5
3.6 Bestandssituation ... 6
4. PLANUNG ... 6
4.1 Bebauungskonzept ... 6
4.2 Geplante Fassadengestaltung und Gebäudegliederung ... 7
4.3 Verkehr und Erschließung ... 8
4.4 Ergebnisse aus gutachterlichen Beiträgen ... 8
4.4.1 Verkehrsplanung ... 8
4.4.2 Außenanlagen und Freiraumplanung ... 11
4.4.3 Entwässerung von Regenwasser und Entsorgung von Schmutzwasser ... 12
4.4.4 Schallschutz ... 13
4.4.5 Baumgutachten ... 16
4.4.6 Artenschutz ... 17
4.4.7 Bodenbeschaffenheit und Gründung ... 20
4.4.8 Kampfmittel ... 22
4.5 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 22
4.6 Bebauungsplan ... 23
4.6.1 Art der baulichen Nutzung ... 23
4.6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24
4.6.3 Baugrenzen ... 27
4.6.4 Verkehrsflächen ... 27
4.6.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung ... 28
4.6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 28
4.6.7 Immissionsschutz ... 29
4.6.8 Sonstige Festsetzungen ... 30
4.6.9 Kennzeichnungen ... 31
4.6.10 Örtliche Bauvorschrift ... 31
4.6.11 Hinweise ... 31
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT ... 31
5.1 Verkehrslärm ... 31
5.2 Belange des Umwelt- und Naturschutzes ... 32
5.3 Artenschutz ... 32
5.4 Boden- / Grundwasserschutz ... 32
5.5 Sonstige Auswirkungen ... 33
Quellenverzeichnis ... 34

1. Anlass und Ziel

Für das Grundstück Rotenbleicher Weg 67 ist im Dezember 2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Diese Planung hatte zunächst die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Gebäuden für den Wohnungsbau und für gewerbliche Einheiten zum Ziel.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger gewechselt, sodass dem nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf die Planung des aktuellen Vorhabenträgers „Projektgesellschaft Rotenbleicher Weg 67 GmbH c/o MWCM Holding GmbH“ ausschließlich mit Gebäuden für den Wohnungsbau zu Grunde liegt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Quartiers „Rotes Feld“, eines überwiegend zum Wohnen und in Teilbereichen gemischt genutzten Quartiers.

Da die Lage auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt angespannt ist, werden die Wohnungen in integrierter Lage einen Beitrag zum Wohnraumangebot in Lüneburg im Sinne der im Wohnungsbauprogramm für die Hansestadt Lüneburg entwickelten Zielsetzungen, 2100 Wohnungen für Lüneburg bis 2021 zu schaffen, leisten. Durch die Planung sollen ca. 71 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungen sind als 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen geplant und besitzen ein Größe von ca. 33 m² bis ca. 150 m². Mindestens 30 % der neu entstehenden Wohnungen werden mit Mietpreisbindung bzw. als geförderter Wohnraum errichtet.

Die eingegangenen Hinweise aus der bereits durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in dem Verfahren berücksichtigt und sind in die Abwägung eingestellt worden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Baumaßnahme geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben und die erforderlichen begleitenden Maßnahmen zur Erschließung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch verbindliche Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) festgeschrieben. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg werden weitere Vorgaben vereinbart (z.B. zur Sicherung des Mindestanteils an mietreduziertem/gefördertem Wohnraum). Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Mit der Planung werden Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Rotenbleicher Weg. 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 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) oder für eine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen (§50 BImSchG).

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 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Lüneburg. Es wird im Osten durch die Willy-Brandt-Straße und im Westen durch den Rotenbleicher Weg begrenzt. Nördlich, westlich und südlich grenzt der Siedlungsbereich des Roten Feldes an.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 5.415 m², wobei das Vorhabengrundstück eine Größe von etwa 4.235 m² umfasst. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild (Google Earth Pro, Apr. 2019)

3. Planerische Vorgaben

3.1 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. Die Willy-Brandt-Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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

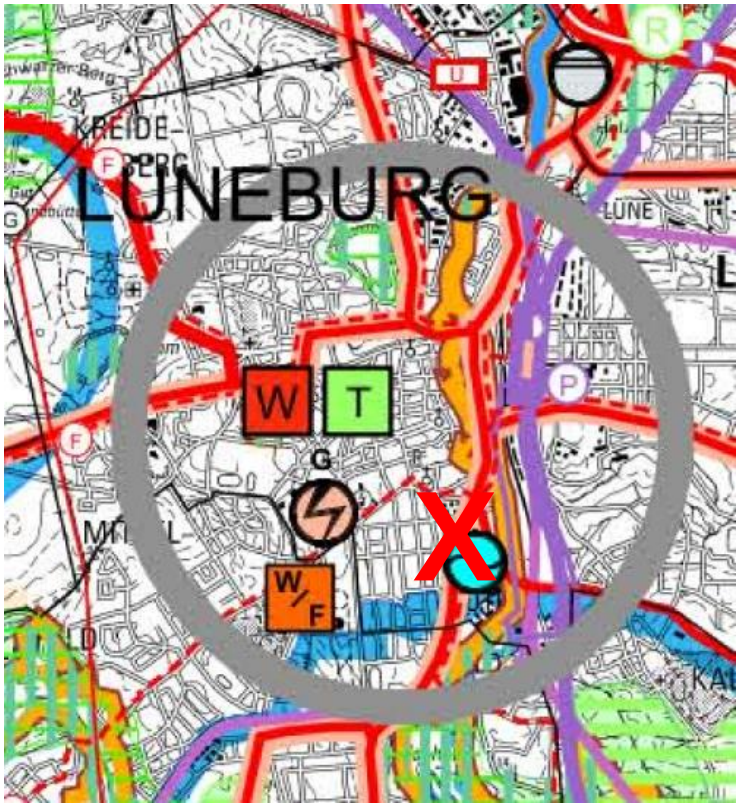


*Abb. 2: Auszug RROP 2003, **X**=Lage Plangebiet (Fassung 2. Änderung 2016, LK Lüneburg)*

3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Biotoptyp „Innenstadtbereich“ mit einer Wertigkeit WP=I (von geringer Bedeutung) und einer Lebensraumfunktion Versiegelung und mit Totalverlust des Bodengefüges sowie als regional beeinträchtigter Bereich/ Belasteter Bereich (Wirkungsraum) in Bezug auf Luft und Klima dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans kann somit ohne formelles Verfahren berichtigt werden.

3.4 Baumschutzsatzung

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

3.5 Stadtklimaanalyse Lüneburg

Die gesamtstädtische Stadtklimaanalyse zeigt auf, in welchen Bereichen Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Humanbioklimas berücksichtigt werden sollten.

Dafür benennt die Stadtklimaanalyse der Stadt Lüneburg (Stadtklimaanalyse Lüneburg, Entwurf Aug. 2018) eine Reihe von lokalen Maßnahmen und möglichen Maßnahmen an Gebäuden, die wirksam zur Reduzierung des Hitzeinseleffektes sein können.

Insbesondere werden als mögliche Maßnahme die „Verschattung von Straßen, Plätzen und Gebäuden“, die „Innen- und Hinterhofbegrünung“ oder die „Dachbegrünung“ benannt.

3.6 Bestandssituation

Das Gelände des Plangebietes ist aktuell mit einem älteren Flachdachgebäude (zwei volle Geschosse plus Staffelgeschoss und Kellergeschoss teilweise über Geländeniveau) bebaut, welches von der Universität Lüneburg genutzt wurde. Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer. Für die geplante Entwicklung auf dem Grundstück wird das Bestandsgebäude komplett abgerissen.

Im Süden des Plangebietes verläuft ein Fuß-/ Radweg, welcher als Abkürzungs- und Verbindungsweg zwischen der Willy-Brandt-Straße und dem Rotenbleicher Weg dient. Dieser Weg soll an seiner bisherigen Stelleerhalten werden.

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der für eine Neubebauung des Areals teilweise gefällt werden muss.

4. Planung

4.1 Bebauungskonzept

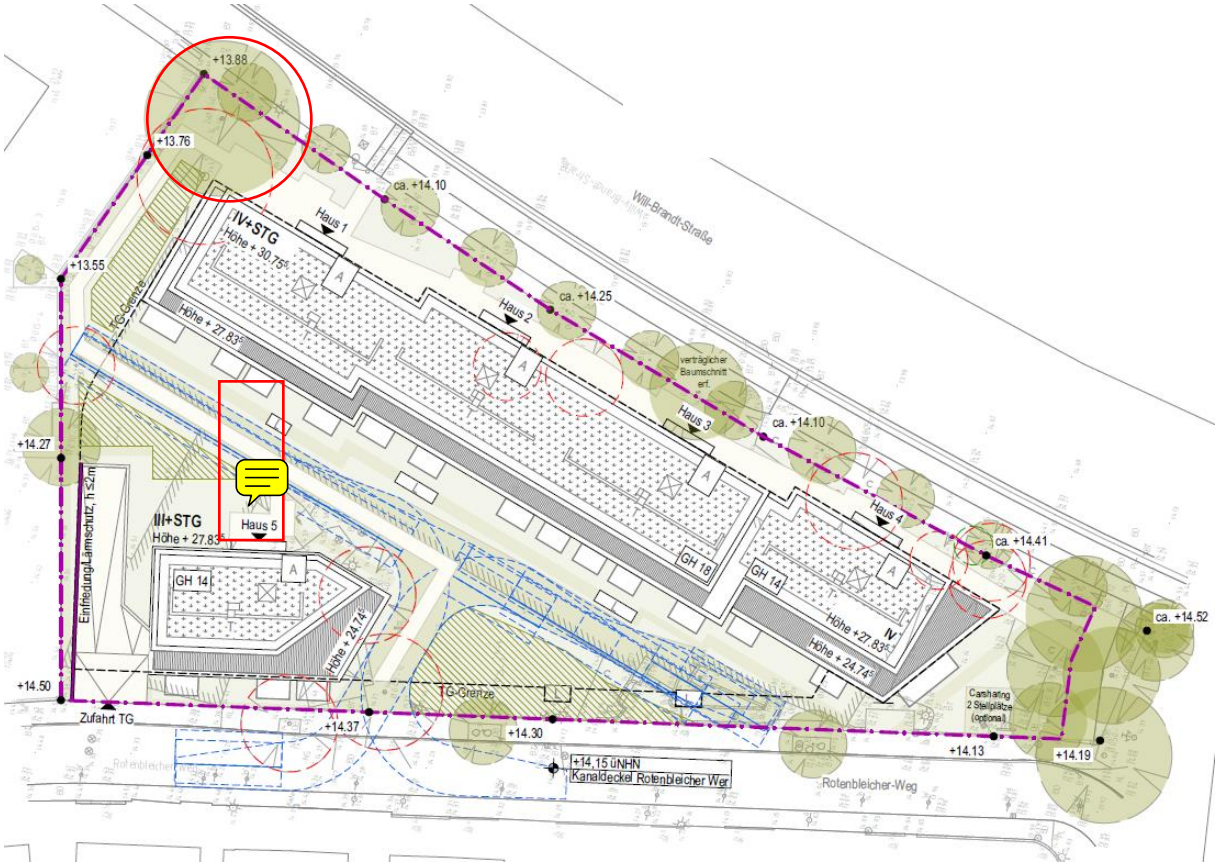


Abb. 3: Funktionsplan Lageplan VEP, Auszug (Schenk + Waiblinger Architekten, 26.04.2019)

Das Gebäudeensemble besteht aus einem linearen Baukörper (Haus 1 bis 4), der sich entlang der Willy-Brandt-Straße positioniert sowie einem freistehenden Punkthaus (Haus 5) auf der lärmabgewandten Seite am Rotenbleicher Weg.

Der Riegel wird durch gebäudehohe Vor-/Rücksprünge senkrecht in mehrere Gebäudeabschnitte gegliedert, die Maßstäblichkeit der Umgebung wird aufgenommen. Der Riegel bildet im Norden parallel zur Willy-Brandt-Straße ein Hochpunkt aus (4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) und stuft sich zum niedriger bebauten Rotenbleicher Weg in Richtung Süden ab. Durch das Zurückstaffeln tritt das obere Geschoss deutlich gegenüber dem öffentlichen Straßenraum am Rotenbleicher Weg und zum Hof zurück.

Das freistehende Punkthaus besitzt 3 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Durch die zurückgestaffelte Staffel tritt das obere Geschoss deutlich gegenüber dem öffentlichen Straßenraum am Rotenbleicher Weg zurück.

Durch die Aufnahmen von Winkeln, Fluchten und Parallelen bilden beide Gebäude ein Ensemble und formieren – abgeschirmt von der Willy-Brandt-Straße – einen Freiraum, der den Anwohnern als Aufenthaltsfläche dient und ausreichend Spielraum für durchgrünte Außenräume und Kinderspielflächen bietet.

4.2 Geplante Fassadengestaltung und Gebäudegliederung

Der Neubau präsentiert sich als roter Klinkerbau mit einer Lochfassade bestehend aus stehenden Fensterelementen. Im obersten Staffelgeschoss wird hofseitig eine Wärmedämmverbundsystem-Fassade vorgesehen. Klassische Elemente wie die Teilung in einen „Sockel“, „Mittelbau“ und „Staffel“ sind die prägenden Gestaltungselemente und gliedern Baukörper und Fassade.



Abb. 4: Perspektive Blick Rotenbleicher Weg (Schenk + Waiblinger Architekten, 26.04.2019)

Der Riegel verfügt über einen 1-bzw. 2-geschossigen Sockel in einem dunkelroten Klinker, darüber befindet sich, getrennt durch ein horizontales Gesimsband, ein 2-geschossiger Mittelbau in einem helleren Rotklinker. Die Staffel der Gebäude 1-3 hebt sich auf der zum Freiraum orientierten Seite durch die geplante Putzfassade ab. Durch das Zusammenspiel von Farb- und Materialwechsel mit dem eingerückten oberen Geschoss wird zum Rotenbleicher Weg eine 3- bzw. 4-geschossige Höhenentwicklung betont.

Einheitliche Elemente, wie Faschen, fungieren als verbindendes Element zwischen den Zonen und gliedern, ebenso wie die zum Freiraum orientierten Balkone, die Fassade. Die Eingänge werden durch Vordächer akzentuiert. Die Fenster sind als bodentiefe Fenster geplant. Die Absturzsicherung erfolgt mit einem V-förmigen Hafengeländer, das bei den Absturzsicherungen der Balkone aufgegriffen wird. Straßenseitig zur Willy-Brandt-Straße werden die Fenster zudem durch horizontale Kämpfer und darunterliegende festverglaste Elemente ausgebildet.



Abb. 5: Perspektive Blick Willy-Brandt-Straße (Schenk + Waiblinger Architekten, 18.04.2019)

Beide Gebäude sind mit Flachdach vorgesehen, das weit möglichst begrünt werden soll. Die sich durch die Staffelung der Obergeschosse ergebenden Terrassen erhalten einen Plattenbelag.

4.3 Verkehr und Erschließung

Beide Gebäude und der gesamte Innenhof werden mit einem Untergeschoss mit Tiefgarage unterbaut. Für das Vorhaben sind ca. 57 Stellplätze geplant. Oberirdische Stellplätze sind derzeit in Form von zwei optionalen Car-Sharing-Stellplätzen im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Einfahrt zur Tiefgarage wird an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes angeordnet.

4.4 Ergebnisse aus gutachterlichen Beiträgen

4.4.1 Verkehrsplanung

Zum Bebauungsplan liegen zwei gutachterliche Stellungnahmen vor, eine verkehrstechnische Stellungnahme (ARGUS, 01.03.2019) und ein Mobilitätskonzept (ARGUS, 14.03.2019).

In der **verkehrstechnischen Stellungnahme** wurde das durch die geplante Neubebauung erwartete Verkehrsaufkommen rechnerisch ermittelt. Es werden für die Morgenspitze 16 Kfz/h und für die Nachmittagsspitze 22 Kfz/h ermittelt.

„Unter der Annahme eines Umschlaggrades von 1,5 pro Stellplatz ergibt sich für die Bewohner ein Verkehrsaufkommen von rd. 200 Fahrten/ Tag (rd. 100 Fahrten pro Tag und Richtung).“

Gleichermaßen erfolgt eine Beurteilung zur Erschließung des Plangebietes über eine Einspurige Rampe in die Tiefgarage:

„Die prognostizierten Verkehrsmengen können als gering eingestuft werden, Begegnungsfälle werden nur äußerst selten auftreten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der sehr selten zu erwartenden Begegnungen ist die Erschließung über eine einspurige Rampe aus leistungstechnischen Gesichtspunkten möglich. Es ist die Installation einer Signalanlage für den Wechselbetrieb vorzusehen, die in der „Normalstellung“ grün für die Einfahrt zeigt. Eine Freigabe für die Ausfahrt erfolgt nur bei Bedarf durch Anforderung ausfahrender Pkw. Da unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen der Begegnungsfall ausgesprochen selten auftreten wird und im Normalfall ohne Verzögerung in die Tiefgarage eingefahren werden kann, können Beeinträchtigungen für die Verkehre im Rotenbleicher Weg weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Ausweisung einer separaten Warteposition ist unter den genannten Voraussetzungen aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.“

„Zur Einschätzung der vorhandenen Verkehrssituation standen der Untersuchung Verkehrsmengendaten für den Knotenpunkt Rotenbleicher Weg/ Kefersteinstraße/ Zufahrt Parkplatz Campus Rotes Feld vom 15.12.2016 zur Verfügung. Folgende Verkehrsmengen im Querschnitt wurden ermittelt:

- *Rotenbleicher Weg: rd. 160 Kfz/ d (15 Kfz/ h)*
- *Kefersteinstraße: rd. 190 Kfz/ d (20 Kfz/ h)*
- *Zufahrt Parkplatz: rd. 150 Kfz/ d (13 Kfz/ h)*

Die ermittelten Verkehrsmengen zeigen, dass die angrenzenden Erschließungsstraßen ein sehr geringes Fahrtenaufkommen aufweisen und in der Spitzenstunde mit rd. 20 Kfz/h minimal belastet sind. Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung und der bestehenden Einbahnstraßenregelung im Rotenbleicher Weg sowie der Kefersteinstraße ist die Anbindung der Tiefgarage nur über die Fahrbeziehungen „links rein/links raus“ möglich.“

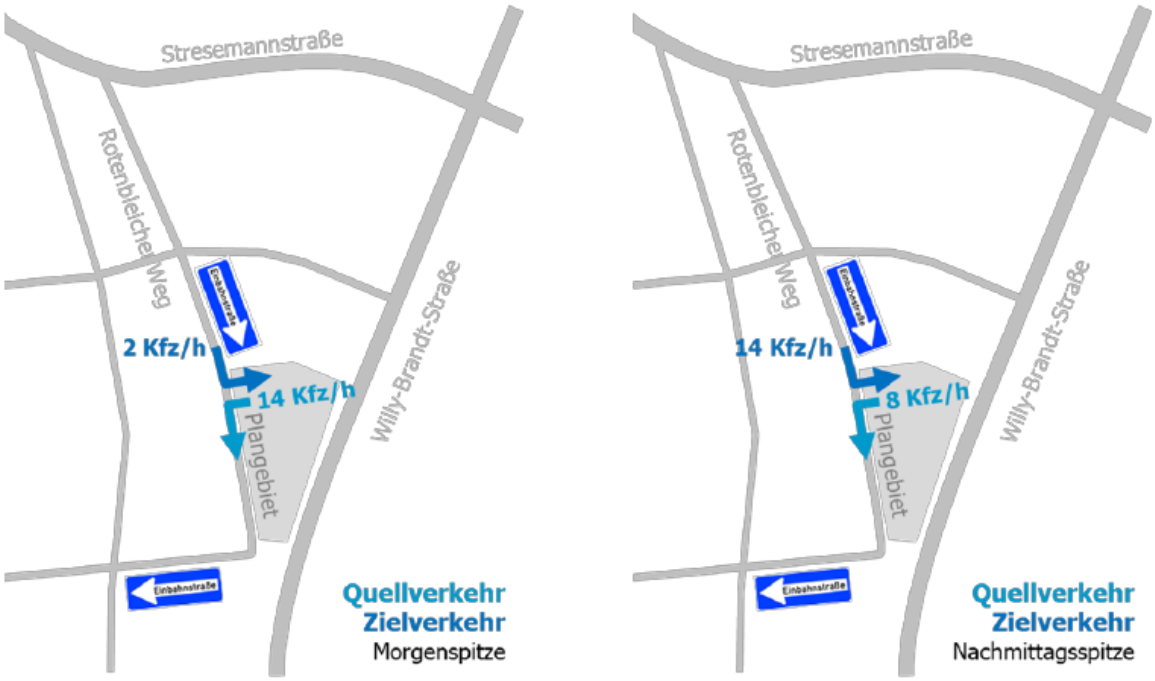


Abb. 6: Prognostizierter Neuverkehr in der Morgen- und Nachmittagsspitze (ARGUS, 01.03.2019)

„Die Realisierung des Bauvorhabens führt zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um insgesamt rd. 200 Fahrten/ Tag. In den Spitzenstunden erhöht sich das Fahrtenaufkommen um rd. 20 Fahrten/ h.

Aufgrund der Geringfügigkeit der prognostizierten Neuverkehre sind grundsätzlich keine Probleme in der Abwicklung der Verkehre zu erwarten. Hinsichtlich der kaum belasteten Erschließungsstraßen im Bestand und den geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen von rd. 20 Fahrten/h kann davon ausgegangen werden, dass eine leistungsgerechte Erschließung des Vorhabens mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz möglich ist und es zu keinen maßgeblichen Veränderungen der Verkehrsqualität kommt.“

Das vorliegende **Mobilitätskonzept** führt *„die sehr gute Lage des Bauvorhabens Rotenbleicher Weg im Stadtgebiet bzw. das große Potenzial für eine überdurchschnittliche Radverkehrsnutzung“* aus. Weiter heißt es: *„Gleiches gilt für den Fußverkehr, der aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum sowie zur Innenstadt mit ihren Fußgängerzonen eine bedeutende Rolle einnehmen wird. Hinzu kommt ein sehr gutes Angebot an Bike- und Carsharing-Angeboten, welche eine flexible inter- und multimodale Mobilität ermöglichen. Deutlich wird zudem eine gute Anbindung an den lokalen ÖPNV sowie den Bahnhof, der von den Regionalbahnen, insbesondere Richtung Hamburg, bedient wird.*

Schlussfolgernd kann davon ausgegangen werden, dass sich bei den zukünftigen Nutzern (Bewohner und Besucher) ein Mobilitätsverhalten etablieren wird, in dem der private Pkw eine im Durchschnitt geringe Rolle spielt. Aus diesen Gründen wird für die Wohnnutzung ein reduzierter Stellplatzschlüssel empfohlen. Das Angebot konkreter Maßnahmen eines Mobilitätskonzepts trägt dazu bei, diese Situation eines verhältnismäßig autoarmen Bauvorhabens bewusst weiter zu fördern.“

Im Fazit des Mobilitätskonzepts wird Folgendes zusammengefasst:

„Um dem Anspruch einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung gerecht zu werden, wird mit dem geplanten Bauvorhaben im Rotenbleicher Weg 67 angestrebt, den ÖPNV, den Rad- sowie den Fußverkehr bewusst zu fördern und damit einhergehend den Stellplatzbedarf für Pkw zu reduzieren. Im Hinblick auf die zentrale Lage im Stadtgebiet, dem großen Potenzial für den Radverkehr, den Angeboten des öffentlichen Verkehrs, des Car- und Bikesharings sowie der Nahversorgung im Umfeld erscheint dies als sinnvolle und nachvollziehbare Strategie.

Darüber hinaus sind in diesem Kontext die aktuellen Trendentwicklungen im Mobilitätsverhalten, die Verkehrspolitik der Stadt Lüneburg (Integriertes Mobilitätskonzept) sowie die Zielgruppe des Vorhabens als stützende Rahmenbedingungen zu nennen.

In Verbindung mit den angestrebten Maßnahmen (insbesondere die Umsetzung umfassender Fahrradabstellplätze und die Kooperationen mit Car-und Bikesharing-Betreibern im Umfeld, beides wird im Durchführungsvertrag geregelt) ist folglich von einem deutlich reduzierten Stellplatzbedarf für Pkw am Rotenbleicher Weg 67 auszugehen.

Das geplante Stellplatzangebot von 57 Stellplätzen in der Tiefgarage erscheint somit sinnvoll und nachvollziehbar. Die Differenz zu den von der Stadt Lüneburg bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen (9 Stellplätze Differenz) wird vor dem Hintergrund des vorliegenden Mobilitätskonzepts abgelöst.“

Basierend auf den Ergebnissen der vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme und des vorliegenden Mobilitätskonzept sowie bezogen auf das verkehrliche Konzept des Vorhabens fließen die folgenden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Tiefgarage
- Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgarage, Rampe und Lärmschutzwand

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt mit Lärmschutzwand als verbindlicher Teil erklärt.

4.4.2 Außenanlagen und Freiraumplanung

Der gutachterliche Beitrag (gartenlabor bruns, 12.03.2019) beschreibt das geplante Konzept wie folgt:

„Die Erschließung in die Gebäudeteile 1-4 erfolgt barrierefrei über einen durchgehenden Laufbereich, der mit wasserdurchlässigen Platten belegt ist. Zwei Erschließungspunkte öffnen sich zur Willy-Brandt-Straße. Störungen von außen werden reduziert und stärken die Intimität der Eingangszonen. Hier befinden sich die Müllstandorte und Fahrradrahmen für ca. 24 Fahrräder. Als Puffer zur Straße dient eine Bepflanzung aus kompakten heimischen Schnittgehölzen und Gräsern.“

Dem Fachbeitrag liegt ein Lageplan mit der geplanten Freiraumgestaltung bei:



Abb. 7: Lageplan Außenanlagen, Auszug (gartenlabor bruns, 26.04.2019)

„Die Erschließung in das Punkthaus verläuft vom Rotenbleicher Weg hinein in den großzügigen Gartenhof. Hier finden wir ebenfalls einen Müllstandort und Fahrradrahmen für ca. 6 Fahrräder. Die privaten Terrassen/ Gärten sind durch Schnittgehölze/ Hecken gefasst und bieten größtmögliche Intimität. Ein querender Erschließungsweg verläuft über das Grundstück hinüber zu der vorderen Gebäudezeile.

Spielbereiche liegen an drei Stellen in ausreichender Dimensionierung in Höhe von etwa 250 m² auf dem Grundstück verteilt. Vielfältige Spielgeräte sind angedacht. Sitzmöglichkeiten sind den Spielbereichen zugeordnet, aber auch entlang der kompakten Bepflanzung an den Terrassen/ Gärten der Gebäudeteile 1-4.

Mittig vom Grundstück verläuft die Feuerwehrtrasse. Diese muß hindernisfrei bleiben. Der grüne Charakter bleibt dennoch durch den Einsatz eines Rasenfugenpflasters mit hohem Grünanteil erhalten. Aufgrund der Tiefgarage mit entsprechendem Aufbau können lediglich kleine Bäume gepflanzt werden. Angedacht ist die Vogelbeere, locker über das Grundstück verteilt. Als heimisches Gehölz mit schöner Herbstfärbung, rotem Fruchtschmuck ab August und Nahrungsspender für Vögel, stellt sie einen wichtigen Beitrag zum Naturschutz dar.“

Neben der Eberesche sollen auch Feldahorn, Felsenbirne und Weißdorn als kleinere Laubbaumarten zur Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche Verwendung finden können.

Basierend auf den Ergebnissen des vorliegenden Konzeptes zur Außenanlagenplanung fließen die folgenden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für begrünte Flächenanteile der Tiefgarage
- Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen
- Anpflanzgebote für 14 Laubbäume im Vorhabengebiet mit Schutz-, Pflege- und Ersatzgeboten

4.4.3 Entwässerung von Regenwasser und Entsorgung von Schmutzwasser

Der vorliegende Fachbeitrag (BDKplan, 05.04.2019) fasst das System zur geplanten Oberflächenentwässerung wie folgt zusammen:

„Die Entwässerung innerhalb und außerhalb des Gebäudes erfolgt im Trennsystem. Das Regen- und Schmutzwasser werden den öffentlichen Kanälen im Rotenbleicher Weg zugeführt. Alternativ kann das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal in der Willy-Brand-Straße zugeführt werden. Dies wird im Rahmen der weiterführenden Planung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.“

„Das anfallende Regenwasser der Dachflächen (Dach über Staffelgeschoss) wird über innen liegende Regenfallleitungen bis in das 1. Untergeschoss geführt, dort zusammen gefasst und über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal im Rotenbleicher Weg eingeleitet. Das anfallende Regenwasser des 30-jährigen Regenereignisses wird auf dem Dach zwischengespeichert. Die Anstauung auf dem Dach wurde seitens des Tragwerksplaners berücksichtigt. Zusätzlich werden „Havarieabläufe“ in Richtung Hoffläche in ausreichender Anzahl in der Attika vorgesehen (Unterkannte 10cm über Dachabdichtung) um eventuelle Regenwassermengen über das 30-jährige Regenereignis hinaus gefahrlos vom Dach ableiten zu können.

Die Balkonflächen und die Dachterrassen der Staffelgeschosse erhalten eine separate außenliegende Entwässerung, welche bis in das Untergeschoss geführt, und an die Sammelleitung angeschlossen werden.“

„Das anfallende Regenwasser des Innenhofes wird im Untergeschoss über eine Doppelhebeanlage gesammelt und in die Regenrückhaltung eingeleitet. Die nicht überdachte Tiefgaragenrampe wird ebenfalls über eine Rinne an die vorgenannte Doppelhebeanlage angeschlossen. Das Regenwasser (r5/30) wird schadlos auf dem Grundstück in temporären/permanenten Wasserspeichern zurückgehalten (Systembeispiel siehe Anlage 2). Mit der Stadt Lüneburg wurde eine Einleitbeschränkung in Höhe von 5l/s vereinbart. Über die Drosselung hinaus gehende Regenwassermengen werden mittels Regenrückhaltung aufgefangen. Größe und Lage dieser notwendigen Regenrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.“

Das System zur Entsorgung des Schmutzwassers soll wie folgt aussehen:

„Die Entwässerung der sanitären Einrichtungsgegenstände innerhalb der Wohnungen erfolgt über Anschluss- und Sammelleitungen, entsprechend der Anordnung der Einrichtungsgegenstände, bis zu den Schächten mit den Schmutzwasserfallleitungen. Die Lüftungsleitungen der einzelnen Fallleitungen werden senkrecht über Dach geführt. Die Fallleitungen werden im Untergeschoss zu Sammelleitungen zusammengefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Unter der Rückstauebene liegende Grundleitungen, Ausgussbecken, Entwässerungsstellen, Bodenabläufe werden gem. DIN 1986-100 gesichert.“

Basierend auf den Ergebnissen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes fließen die folgenden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein:

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert <0,5
- Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal

4.4.4 Schallschutz

Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, 11.04.2019) stellt in den Pegeltabellen jeweils - beginnend mit dem Erdgeschoss in der untersten Zeile - die Fassadenpegel Tag/Nacht dar. Zusätzlich erfolgt eine flächige Darstellung der Schallimmissionen.

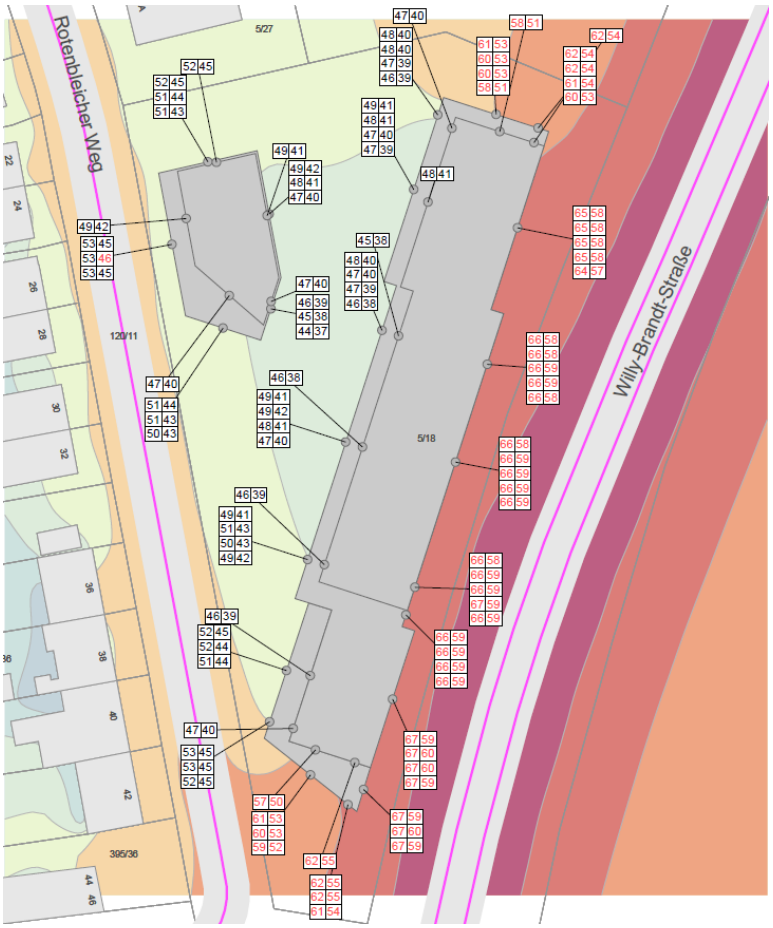


Abb. 8: Verkehrslärmemissionen geplante Bebauung Prognose-Planfall Fassadenpegel Tag/ Nacht mit Rasterlärmkarte Tag (2m ü. Gelände)

Die folgenden Ergebnisse können festgehalten werden:

„Festsetzungen zum Lärmschutz sind für die lärmzugewandten und seitlichen Fassaden des Gebäuderiegels [aufgrund des bestehenden Verkehrslärms] *an der Willy-Brandt-Straße erforderlich.*

An der Westfassade des Gebäuderiegels sowie an allen Fassaden des Punkthauses werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts praktisch ausnahmslos eingehalten. Hier sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.“

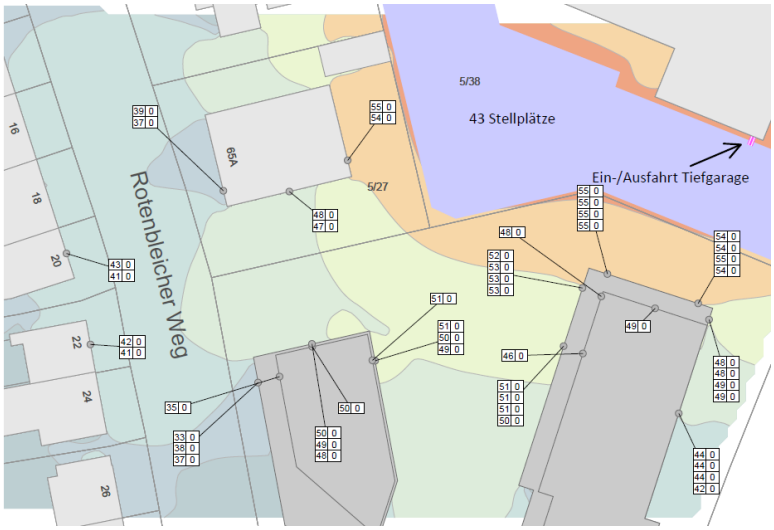


Abb. 9: Gewerbelärmimmissionen Parkplatz/TG-Zufahrt Feldstraße 2A Fassadenpegel Tag/Nacht mit Rasterlärmkarte Tag (2m ü. Gelände)

„Eine wesentliche Änderung der Lärmsituation [hinsichtlich des Verkehrslärms für die Nachbarschaft]*, die gemäß 16. BImSchV bei Pegelsteigerungen ab 2,1 dB(A) anzunehmen ist, tritt an keinem Gebäude ein. Überwiegend bewegen sich die Pegelzunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bei etwa 1 dB(A) anzunehmen ist. An allen Gebäuden mit einer Zunahme des Beurteilungspegels bleiben die Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts für Wohngebiete.“*

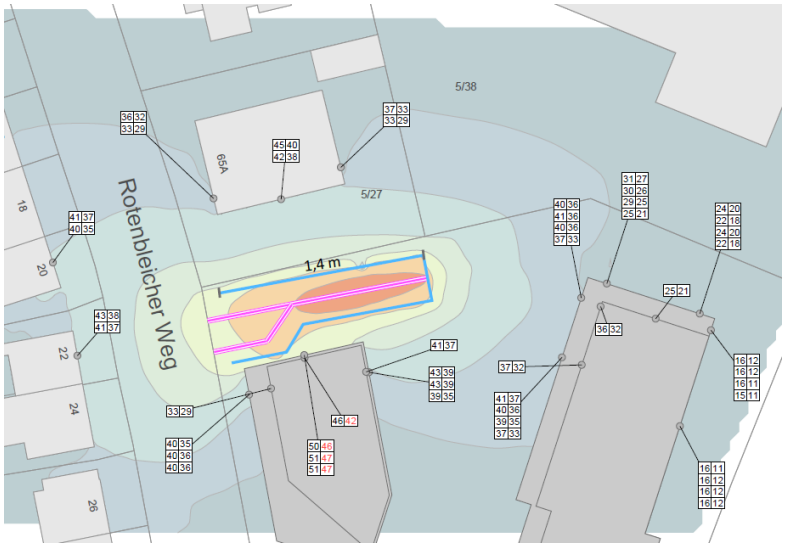


Abb. 10: Gewerbelärmimmissionen geplante TG-Zufahrt Einfriedung Höhe 0,9 m / 1,4 m Fassadenpegel Tag/Nacht mit Rasterlärmkarte Tag (2 m ü. Gelände)

„An den zum Parkplatz orientierten Gebäudeseiten [der geplanten Neubauten] *ergeben* sich [resultierend aus dem Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes] *Fassadenpegel tags von 48 dB(A) bis 55 dB(A) am Gebäuderiegel an der Willy-Brandt-Straße und von 48 dB(A) bis*

51 dB(A) am Punktgebäude. Der Immissionsrichtwert tags gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird somit ausnahmslos eingehalten.

Eine Überprüfung der Maximalpegel ergab, dass die anzuwendenden Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden.“

„An der Bestandsbebauung westlich des Rotenbleicher Wegs werden [durch die geplante Tiefgaragenzufahrt] *maximal 43 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts werden ausnahmslos eingehalten.*

Am unmittelbar nördlich gelegenen Wohnhaus werden an der Südfassade Immissionspegel von 45 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erreicht. Auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Am geplanten Gebäuderiegel entlang der Willy-Brandt-Straße werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) ausnahmslos eingehalten. Am geplanten Punktgebäude, welches unmittelbar an die Tiefgaragenrampe angrenzt, werden an der Nordfassade Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht erreicht. Der Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) wird eingehalten, der Immissionsrichtwert nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen sind vertretbar, da es sich ausschließlich um Wohnanlagen-Stellplätze handelt. Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauliche Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume an der betroffenen Fassade zu prüfen.“

„Auch bei einer Überlagerung der Gewerbelärmquellen beschränken sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auf die direkt an die Tiefgaragenrampe angrenzende Nordfassade des Punkthauses.“

Aus den Auswirkungen fasst der gutachterliche Fachbeitrag die folgenden Empfehlungen zusammen:

„Aktiver Lärmschutz für den Gebäuderiegel an der Willy-Brandt-Straße kann (…) nicht empfohlen werden. Für das geplante Gebäude ist baulicher Schallschutz vorzusehen.

Da der bauliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern wirksam ist, sind für Schlafräume an der Ostfassade und den seitlichen Fassaden des Riegels schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise, sichergestellt werden kann.

Für die Westfassade des Gebäuderiegels sowie für das Punktgebäude sind keine Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Anordnung von ungeschützten Außenwohnbereichen an der lärmzugewandten Ostfassade des Riegels an der Willy-Brandt-Straße auszuschließen.

Die Möglichkeit eines Einzelnachweises im Zuge der Baugenehmigungsplanung sollte zugelassen werden.“

„Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich, da die Planung keine Immissionskonflikte in der Nachbarschaft verursacht und durch die nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen auch keine Immissionskonflikte im Plangebiet ausgelöst werden.“

Basierend auf den Ergebnissen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung fließen die folgenden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein:

- Außenlärmpegel und daraus resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume an Ostseite und seitlichen Fassaden des Gebäuderiegels
- Anordnung von Außenwohnbereichen auf der lärmabgewandten Fassadenseite

- Lärmschutzwand auf der Nordseite der Tiefgaragenrampe

4.4.5 Baumgutachten

Das vorliegende Baumgutachten qualifiziert den vorhandenen Baumbestand nach seiner Erhaltungswürdigkeit sowie nach der jeweiligen Vitalitätsstufe.

Insgesamt sind 32 Bäume betrachtet worden, wobei 16 Bäume davon außerhalb des Vorhabengrundstücks in benachbarten Straßenverkehrsflächen stehen.

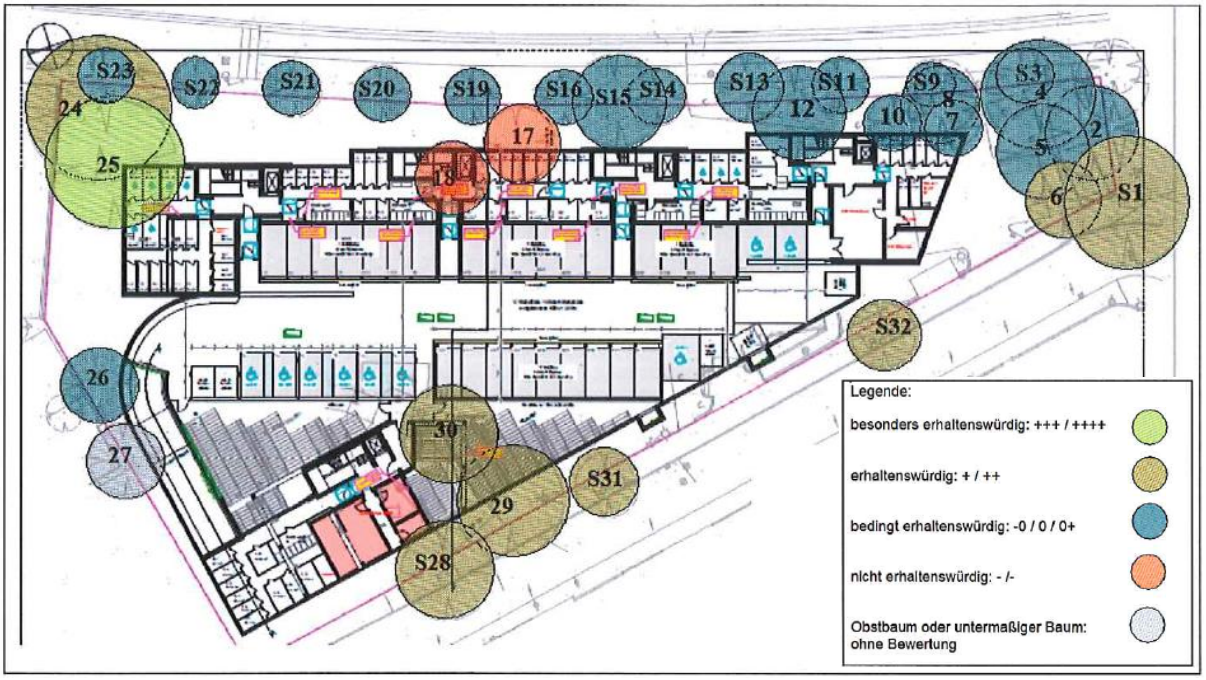


Abb. 11: vorhandene Baumstandorte und Bewertung (U. Thomsen, 19.03.2019)

Bedingt durch das Bauvorhaben müssen elf Bäume gefällt werden (Nr. 7, 8, 10, 12, 17, 18, 25, 26, S28, 29, 30), davon steht der Baum S28 außerhalb des Vorhabengrundstücks auf Straßenverkehrsflächen.



Abb. 12: Plan Baumfällung (gartenlabor bruns, 18.04.2019)

Aus den Ergebnissen des vorliegenden Baumgutachtens sowie basierend auf der angestrebten Außenanlagenplanung werden Festsetzungen zu den folgenden Themen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

- Erhaltungsgebot für sechs Einzelbäume im Plangebiet
- Anpflanzgebote für 14 Laubbäume im Vorhabengebiet mit Schutz-, Pflege- und Ersatzgeboten
- Weitere notwendige Kompensationspflanzungen richten sich nach den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung

4.4.6 Artenschutz

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 liegt eine faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung vor (K. Lutz, 26.03.2019), deren Ergebnisse im Folgenden aufgeführt werden.

Von der Baumaßnahme können *„Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wird eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung besonders oder streng geschützter Arten angefertigt. Zu untersuchen ist, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten im Eingriffsbereich vorkommen und ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten durch die Planung beschädigt bzw. zerstört oder ob Individuen verletzt werden.*

Zunächst ist eine Relevanzprüfung vorzunehmen, d.h. es wird ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen und Bestandserfassungen wird das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wird eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.“

„Die Potenzialanalyse bezieht sich auf Vögel und Fledermäuse, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 0,8 ha groß. Es besteht ungefähr zur Hälfte aus voll versiegelten Verkehrs-, Parkplatz- und Gebäudeflächen. Im Zentrum steht das ehemalige Universitätsgebäude, das noch vollständig erhalten und ohne Schäden und Verfallsspuren ist. Um das Gebäude bestehen Ziergrünstreifen mit relativ großen Anteilen von Scherrasen und Ziergehölzen, überwiegend Neophyten. Die vorhandenen Bäume sind alle noch relativ jung und ohne Höhlen. Sie sind intensiv im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt worden und weisen daher keine Höhlen oder anbrüchige Teile auf.

Die Potenzialabschätzung für **Brutvögel** hat ergeben, dass für *„alle Arten (…) das Untersuchungsgebiet zu klein* [ist]*, um ein komplettes Revier zu unterhalten. Besonders gilt das für die „Arten mit großen Revieren“. Alle Arten kommen hier nur mit Teilen ihrer Reviere oder als Nahrungsgast vor. Sie müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen.*

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem eher dichter besiedelten Siedlungsbereich. Zu erwarten ist hier nur eine Vogelgemeinschaft aus den dort vorkommenden, überwiegend anpassungsfähigen und häufigen Arten. Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Potenzialuntersuchung wurden keine Nischen oder Höhlen im oder am Gebäude gefunden, die als Brutplätze in Frage kommen oder Spuren der Nutzung durch Vögel (Kotspuren, Nestreste) aufweisen.

Auch für Mauersegler existieren hier nicht die erforderlichen Spalten im Dachbereich. Die Ziergrünflächen, die insgesamt typisch für den Siedlungsbereich sind, kommen als Nahrungsbereich für eine Haussperlingspopulation der Umgebung in Frage.

Horste von Greifvögeln oder Eulen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Sie finden hier im Grasland sehr kleinflächig potenzielle Nahrungsflächen.“

„Als Art der Vorwarnliste kann der Haussperling das Untersuchungsgebiet in sein Streifgebiet einbeziehen. Haussperlinge brüten kolonieartig in Gebäudenischen und nutzen ein größeres Gebiet zur Nahrungssuche in der Gruppe. Als typischer Siedlungsvogel benötigt er Bereiche mit offenen, oder schütter bewachsenen Bodenstellen. Sein potenzieller Lebensraum in der Umgebung sind Parks, Gärten und die dichter bebauten Siedlungsflächen sowie kleine brach gefallene Gelände. Diese Art benötigt lückenreiche Bausubstanz zum Brüten, strukturreiche Gärten und offene Bodenstellen mit lückiger und kurzrasiger Vegetation (z.B. Sandwege, junge Ruderalflächen). Das hier vorhandene, gepflegte und begrünte Ziergrün ist für ihn ein in der Qualität eher unterdurchschnittlicher und in der Quantität kleiner Teil des Nahrungsraumes.“

Die Potenzialabschätzung für **Fledermäuse** hat ergeben, dass *„im Raum Lüneburg praktisch alle in Niedersachsen vorhandenen Arten* (vorkommen)*. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.“*

„Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurde nach den Lebensraumstrukturen (für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen) *gesucht. Daraus wird die Bewertung der Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse abgeleitet.“*

Die Bewertung hat die folgenden Ergebnisse:

„Das Gebäude war bis vor kurzem vollständig genutzt und dementsprechend gepflegt. Es befinden sich am Gebäude keine sichtbaren Verfallserscheinungen. Es ist keine Lücke in der

Fassade zu erkennen. Auch im Dachüberstand ist keine Lücke vorhanden. Alle Übergänge sind noch völlig abgedichtet. Auch im Innern ist das Gebäude noch völlig intakt und ohne Nischen. Alle Räume vom Keller bis zum Dachgeschoss wurden auf Fledermausspuren (Kot, tote Tiere, Spuren an der Wand) durchsucht, ohne Hinweise auf Fledermausvorkommen zu finden. Fledermausquartiere sind in diesem Zweckbau nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet sind fast alle Gehölze zu jung oder schmalstämmig, um für Fledermäuse geeignete Höhlen aufweisen zu können. Auch die größeren Bäume sind ganz ohne Höhlen oder größere Nischen. Sie sind intensiv im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt und ohne Totholz oder anbrüchige Stellen.

Das ganze Untersuchungsgebiet ist nicht besonders gegenüber der Umgebung hervorgehoben, sondern im Gegenteil eher noch stärker versiegelt als die Umgebung. Das Nahrungspotenzial ist verhältnismäßig gering. Da viele Gehölze Neophyten sind (der größte Baum ist ein Silberahorn), ist die „Insektenproduktion“ als Nahrung für Fledermäuse potenziell sowohl qualitativ als auch quantitativ gering.

Das Untersuchungsgebiet hat nur geringe oder keine potenzielle Bedeutung für Fledermäuse als Nahrungsraum.“

„Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen oder Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Das gilt auch für die wenigen in Niedersachsen vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV.“

Der vorliegende Fachbeitrag beschreibt die Auswirkungen durch das Bauvorhaben wie folgt:

„Durch das Vorhaben werden bisher unversiegelte Flächen überbaut und verlieren damit ihre Funktionen für den Naturhaushalt. Für das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird vorsorglich angenommen, dass die vorhandene Vegetation, die Gehölze und Scherrasenflächen, fast vollständig beseitigt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden an den Rändern wieder neue Ziergrünflächen geschaffen.“

„Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust von ca. 500 m² Ziergehölzflächen. Arten (…) mit großen Revieren oder Arten, die hier nur Nahrungsgebiete haben (Eichelhäher – Schwanzmeise), können in die Umgebung ausweichen, die großflächig von ähnlichen oder besseren Lebensraumstrukturen geprägt ist. Die übrigen Arten mit kleineren Revieren (Amsel – Zilpzalp) sind Gehölzvögel, deren Lebensraumverlust durch den Verlust von ca. 500 m² Neophytengehölz durch die Anlage der neuen Ziergrünflächen zum Teil kompensiert wird. Sie verlieren nur geringe Teile ihrer Reviere. Es handelt sich zudem um Arten, deren Bestände in Norddeutschland in den letzten Jahrzehnten mit der Zunahme der Gehölze im Siedlungsraum zugenommen haben. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten daher im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu.

Alle betroffenen Arten sind ungefährdet. Sie gehören zu den anpassungsfähigen Arten, die nahezu überall in Siedlungen vorkommen und dort im Bestand oft sogar noch zunehmen. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten im Raum Lüneburg führen.

Eine eventuelle kurzfristige Bestandsverminderung (bei den Bauarbeiten) bis zur Neuentwicklung von Gehölzen im neuen Ziergrün, können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu einem Bestandseinbruch kommt.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten, wie hier der Fall, wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind.

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten. Baumaßnahmen in der Umgrenzung des Plangebietes werden kaum weiter reichen als seine Grenzen. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über den Bereich, in dem gebaut wird, hinaus.“

„Fledermäuse verlieren keine potenziellen Quartierstandorte und keine bedeutenden Nahrungsgebiete. Sie erfahren keine Beeinträchtigung.“

„Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.“

Aus den Ergebnissen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergeben sich keine Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.4.7 Bodenbeschaffenheit und Gründung

Es liegen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Orientierende Untersuchung der oberflächennahen Auffüllung bzw. des Oberbodens im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen, (ACK 25.02.2019) und eine Gründungstechnische Stellungnahme (ACK 27.03.2019) vor.

Der gutachterliche Fachbeitrag zu den herrschenden **Untergrundverhältnissen** hat die folgenden Ergebnisse:

Die sensorische Untersuchung der entnommenen Einzelproben zeigt für die Bohrstellen 4, 7, 8, 9 und 10 *„Fremdbeimengungen von Ziegel-, Beton- und Schlackeresten.“*

Die Analysenergebnisse aus der chemischen Bodenanalytik wurden wie folgt den entsprechenden Prüfwerten gem. BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch (MP 1), bzw. den Zuordnungswerten der LAGA TR Boden vergleichend gegenüber gestellt:

„Wie die Laborbefunde zeigen, wurden in der untersuchten Mischprobe MP 1 erhöhte Gehalte an Blei von 290 mg/kg nachgewiesen. Alle sonstigen im Feststoff analysierten Parameter sind weitgehend unauffällig bzw. liegen unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenzen.

In der untersuchten Mischprobe MP 2 wurden bei den im Feststoff analysierten Parametern keine Auffälligkeiten festgestellt.

In der untersuchten Mischprobe MP 3 wurde ein erhöhter Gehalte an TOC von 0,7 % nachgewiesen. Die Mischprobe MP 4 zeigt im Feststoff ebenfalls erhöhte Gehalte an TOC von 0,94 %. Alle sonstigen im Feststoff analysierten Parameter sind weitgehend unauffällig bzw. liegen unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenzen.

Die Eluatuntersuchung der Mischprobe MP 3 zeigt zudem einen erhöhten Sulfatgehalt von 21,9 mg/l. Die Eluatuntersuchung der MP4 zeigt keine Auffälligkeiten.“

Als Ergebnis bleibt folgendes festzuhalten:

*„Der in der **MP 1** analysierte Gehalt an Blei von 290 mg/kg überschreitet die Prüfwerte für Kinderspielflächen und den Wirkungspfad Boden – Mensch. Ein Wiedereinbau des Mutterbodens nach Aushub ist für Kinderspielflächen nicht möglich; eine Wiederverwertung in Bereichen weniger sensibler Nutzung, wie z.B. in Wohngebieten, ist hingegen möglich.*

*Da in der **MP 2** keinerlei Überschreitung der gesetzlichen Prüfwerte festgestellt wurde, ist eine uneingeschränkte Weiternutzung des entsprechenden Mutterbodens möglich.*

*Der in der **MP 3** analysierte TOC-Gehalt sowie der Sulfatgehalt im Eluat entsprechen dem LAGA-Zuordnungswert Z 1.2. Der betreffende Boden kann i.S. der LAGA eingeschränkt als Z1.2-Boden verwertet werden.*

*Maßgebend für die Deklaration der Mischprobe **MP 4** im Hinblick auf die Entsorgung ist der im Feststoff analysierte Gehalt an TOC, der dem LAGA-Zuordnungswert Z 1 entspricht. Der betreffende Boden kann i.S. der LAGA eingeschränkt als Z1- Boden verwertet werden.“*

In der **Gründungstechnischen Stellungnahme** sind die folgenden Hinweise enthalten:

„In dem Grundstück (sind) *unterhalb der anthropogenen Auffüllung nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine (Auesande) z.T. mit organischen Beimengungen wie Torf und Mudden zu erwarten, die eine lockere Lagerung aufweisen.“*

Bereits im Februar 2016 sind drei Bodensondierungen vorgenommen worden, deren Ergebnisse in die nun vorliegende Untersuchung einfließen und um sieben zusätzliche Sondierbohrungen bis in Tiefen von jeweils 10 bis 12 m unter GOK ergänzt worden sind.

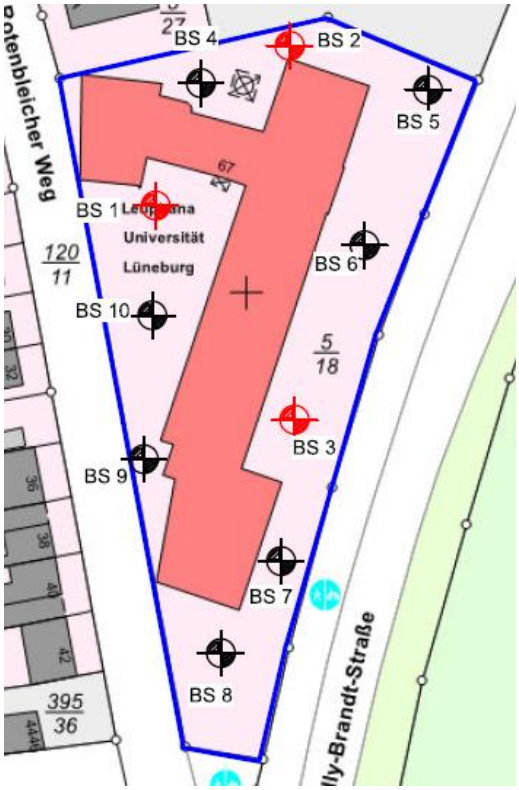


Abb. 13: Lage der Bohrsondierpunkte (ACK, 27.02.2019)

Es wurden an allen Bohrstellen eine ähnliche Abfolge der Bodenschichten ermittelt: Nach Mutterboden liegt eine Auffüllungen aus Mittelsanden, humosen Einlagerungen, Ziegel-/ Beton- und Schlackereste und in Tiefen bis etwa 8 m liegen Mittelsande, teils Torfe, sowie bis zur Endteufe Bodenschichten aus schluffigem Ton von halbfester Konsistenz mit feinsandigen Beimengungen.

In den offenen Bohrlöchern wurden Grundwasserstände zwischen 1,65 m und 2,20 m unter GOK ermittelt. Dies entspricht einem mittleren Wasserspiegelstand zwischen +12,18 und +12,48 ü. NHN.

„Für eine seriöse Angabe eines Bemessungswasserstandes für das betreffende Grundstück sind Grundwasserstandsmessungen über einen längeren Zeitraum erforderlich, die uns jedoch nicht vorliegen. Aufgrund der gemessenen Grundwasserstände empfehlen wir, die Bemessung des Grundwasserstandes wie folgt anzusetzen:

Bemessungswasserstand: NHN +13,00 m.“

„Im Ergebnis entspricht die Grundwasserprobe der Expositionsklasse <XA1, nicht betonangreifend. Gemäß DIN 4030 Teil 2 sind keine Maßnahmen nach DIN 1045 erforderlich.“

„Die Baugrube schneidet ca. 2 m tief (in Teilbereichen 4 m) in die wasserführenden Sande ein. Daher wird für die Nachverdichtung der sandigen Gründungsebene, für den ggf. lokal erforderlichen Austausch von in Gründungsebene anstehenden Torfen sowie für die Herstel-

lung des Kellers bzw. der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung bis etwa Gründungsebene -0,5 m, folglich um ca. 2,5 m erforderlich. Durch den sich bei v.g. Absenkbetrag einstellenden Absenktrichter werden auch die Nachbargrundstücke negativ beeinflusst.“

„Daher empfehlen wir, die Baugrube mit einem wasserundurchlässigen Vertikalverbau gem. ATV DIN 183032, z.B. einer Stahlspundwand, zu umschließen. Zur Minimierung der Grundwasserförder- und ableitmengen sollte die Spundwand bis in den unterhalb der Sande anstehenden, wassergeringdurchlässigen Lauenburger Ton geführt werden, so dass eine weitestgehend wasserdichte Wanne entsteht. Innerhalb dieser Wanne kann der Grundwasserspiegel dann mit erheblich geringerem Aufwand und deutlich geringeren Fördermengen bis zum Absenkziel abgesenkt werden.“

„Da im Süden des Baufeldes (BS 8) kein Ton erbohrt wurde, werden weitere Bohrungen zur Erkundung angeraten. Zudem werden für die Kontrolle der Absenkung weitere Grundwassermessstellen erforderlich. Die Spundwand kann nach Erreichen der Auftriebssicherheit des Rohbaus wieder entfernt werden.“

Basierend auf den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zu Bodenbeschaffenheit und Gründung werden keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Jedoch wird ein Hinweis zu mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden aufgenommen.

4.4.8 Kampfmittel

Seitens des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds., Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde am April 2017 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kampfmittelverdacht besteht. Eine Gefahrenerforschung wurde empfohlen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt nunmehr ein Fachbeitrag der KMB – Kampfmittelbergung GmbH vor (KMB, 12.02.2019). Darin wird erläutert, dass die Herstellung von sieben Rammkernsondierungen von Seiten der Kampfmittelbergung begleitet wurde. Anlass war die Vorbereitung einer Baumaßnahme. Als mögliche Kampfmittel wurden Abwurfmunition, PAK/ FLAK sowie der Verdacht auf vergrabene Munition und Waffen in die Begutachtung einbezogen. Die Arbeiten wurden durch „Freimessen von RKS“ mit einer Sonde, Suchstufe 10 Modus 1 durchgeführt, konnten jedoch nur eingeschränkt durchgeführt werden, da die Sondierungen aufgrund starker oberirdischer, ferromagnetischer Störungen behindert worden ist und *„die Bohransatzpunkte nicht frei gemessen werden konnten. (…)* [Dabei kam es] *zu keinen Munitionsfunden bzw. Zwischenfällen.“*

Basierend auf den Ergebnissen des vorliegenden Fachbeitrages werden keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Jedoch wird ein Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen.

4.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das geplante Vorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) abgebildet. Die Inhalte des VEP werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach derzeitigem Planungsstand sollen ca. 71 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungen sind als 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen geplant und besitzen ein Größe von ca. 33 m² bis ca. 150 m².

Als verbindlich im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Lage der Baukörper, die Ausrichtung der Staffelgeschosse und die Lage der Tiefgaragenzufahrt mit Lärmschutzwand geregelt. Außerdem verbindlich geregelt in den vorliegenden Perspektiven sind die Dachform, die Fassadenstruktur mit horizontaler Gliederung in Sockel, Mittelgeschoss und oberes Geschoss, die senkrechte Gliederung des zur Willy-Brandt-Straße ausgerichteten Gebäudes

in mehrere Gebäudeabschnitte sowie das Fassadenmaterial aus rotem und hellrotem Klinker und hofseitig Putz im obersten Staffelgeschoss.

4.6 Bebauungsplan

Das Baugrundstück wird unverändert über den Rotenbleicher Weg erschlossen, der dementsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die bestehende Fuß-/ Radwegeverbindung zwischen Rotenbleicher Weg und Willy-Brandt-Straße im Süden des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg“ bestandsgemäß festgesetzt.

Das geplante Vorhaben soll sich in einem städtebaulichen Rahmen bewegen, der durch die im Folgenden beschriebenen planungsrechtlichen Regelungen bestimmt wird.

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung (Wohnen im Westen / Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Altenwohnen im Norden sowie Universität im Süden) ist sowohl baulich als auch hinsichtlich der Nutzung durch eine gemischte Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil von Wohngebäuden geprägt.

Durch das Bauvorhaben wird die Wohnnutzung im Quartier weiter etabliert. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum in Lüneburg innerhalb des Siedlungsbereiches fußläufig zur Innenstadt mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den angestrebten Zweck des Vorhabens, ausschließlich Wohnungen zu bauen, werden die für diesen Zweck untypischen bzw. in Bezug auf den angestrebten Schutzanspruch für das Wohnen unverträgliche Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dies wird im Einzelnen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie für Vergnügungsstätten festgesetzt:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.“

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nur um das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Straßenverkehrsflächen und die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Teil des Vorhabengebietes. Deswegen wird wie folgt festgesetzt:

„Als Vorhabengebiet wird das Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.“

Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist planungsrechtlich eine bauliche Entwicklung zulässig, die über die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gesicherte und rechtlich fixierte Umsetzung der Vorhabenplanung hinausgehen kann. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch nur solche Vorhaben zulässig sein, die den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dazu gehörigem Durchführungsvertrag entsprechen. Deswegen wird wie folgt festgesetzt:

„Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dazu gehörigem Durchführungsvertrag entsprechen.“

Gleichermaßen soll jedoch auch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages vereinbart werden können. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Deswegen wird wie folgt festgesetzt:

„Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und deren Zulässigkeit durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages vereinbart wird.“

Durch das geplante Vorhaben nicht erfasste und damit unzulässige Nutzungen wie z.B. die Einrichtung eines Fitnessstudios oder ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden können somit allein durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) und über die maximal zulässige Größe der Geschossfläche baulicher Anlagen (GF) sowie über Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe geregelt.

Als maximal zulässige Grundfläche wird 1.790 m² und als maximal zulässige Geschossfläche wird 7.000 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Größen lassen sich die geplanten Baukörper abbilden.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,42 und die festgesetzte Geschossfläche entspricht einer GFZ von 1,65 (angesetzt ist jeweils die Größe des Allgemeinen Wohngebietes von 4.235 m²), womit die Werte über den gem. § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete liegen. Dies macht gem. Absatz 2 eine gesonderte städtebauliche Begründung erforderlich:

1. Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung eines konkreten Vorhabens auf einer bereits bebauten, innerstädtisch gelegenen Fläche ermöglicht werden. Die Fläche bietet sich deswegen nach § 13a BauGB für eine Wiedernutzbarmachung besonders an. Zum Einen wird das vorhandene Gebäude von der Universität bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt, da die Universität mit dem heutigen Standort Universitätsallee/ Bockelsberg ihre dezentralen Standorte auf einem zentralen Gelände bündelt. Zum Anderen entspricht die Entwicklung mit Wohnungsbau auf dem Areal am Rotenbleicher Weg dem planerischen Vorsatz nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Vorrang von Innenentwicklungsmaßnahmen vor Maßnahmen in peripheren Lagen. Um diese Vorteile des Standortes möglichst optimal auszunutzen, wird mit der Planung eine Wohnbebauung mit höherer baulicher Dichte angestrebt, deren Volumen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO überschreitet. Diese Überschreitung ist unter den gegebenen Umständen vertretbar. Die Stadt Lüneburg sieht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden, untergenutzten Areals vermieden.
2. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Lüneburg mit kurzen Wegen zu vorhandenen Versorgungsangeboten. Auch Naherholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Außerdem verfügt es über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien unmittelbar benachbart in der Willy-Brandt-Straße und auf sehr kurzem Wege zu erreichen in der Barckhausenstraße. Deswegen bietet sich der Standort besonders gut an, Wohnungsbau zu etablieren. Die Stadt Lüneburg verfolgt das Ziel, die Vorzüge des Standortes hinsichtlich Erreichbarkeit und Anbindung an die

Innenstadt möglichst vielen neuen Bewohnern zu ermöglichen und hält deswegen die Überschreitung der Regelobergrenzen des Maß der baulichen Nutzung für angebracht.

3. In Lüneburg besteht stetiger Bedarf nach Wohnraum. Die Lage auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt ist aktuell angespannt. Das knappe Angebot wirkt sich bei anhaltend hoher Nachfrage auf die Miet- und Immobilienpreise aus. Gerade mit Blick auf die Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen hat die Hansestadt darum – in Verbindung mit den Fördermöglichkeiten von Bund und Land – ein eigenes Wohnungsbauprogramm für die Hansestadt Lüneburg entwickelt (Titel: 2100 Wohnungen für Lüneburg bis Zwo21). Das Vorhaben wird einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum in Lüneburg leisten, insbesondere durch da durch die vorgesehene stärkere Verdichtung, zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können. Es sind 1 bis 5 Zimmer Wohnungen vorgesehen, sodass das Vorhaben damit ein breites Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen schafft. Deswegen sieht die Stadt Lüneburg die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für geboten.
4. Es ist ein Baukörper geplant, der sich in seiner Höhenentwicklung an den westlich benachbarten Mehrfamilienhäusern des Quartiers „Rotes Feld“ orientiert, gleichzeitig aber den städtebaulichen Abschluss des Quartiers gen Osten zur überregional bedeutsamen Willy-Brandt-Straße bildet. Dort schließt keine weitere Wohnbebauung an. Das Areal liegt somit am östlichen Rand des bestehenden Wohnquartiers „Rotes Feld“, sodass östlich keine weiteren Wohnungsbauten anschließen, die durch die angestrebte hohe bauliche Dichte beeinträchtigt werden könnten. Westlich und nördlich benachbarten Wohnungsbauten wird Rechnung getragen, indem für Haus 5 die geringere Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt wird und der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze im Vergleich zum heutigen Gebäudebestand deutlich erhöht wird. Nördlich angrenzend an Haus 1 befindet sich ein Geschäftshaus und südlich angrenzend an Haus 4 befindet sich ein Gebäude der Universität. Beide Nutzungen werden durch die neue Wohnbebauung nicht beeinträchtigt, da hier keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen sind. Die Stadt ist der Meinung, dass durch die Überschreitung der Obergrenzen des Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen ausgelöst wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass trotz Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, aus den o.g. Gründen und da durch das Vorhaben im Übrigen auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Absatz 2 BauGB umgesetzt wird, wurden in Bezug auf die Ausnutzung des Areals die einzuhaltenden Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO hinterfragt. Der Überschreitung der GRZ und der GFZ durch die festgesetzten Werte der absoluten GR und absoluten GF stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Durch das Vorhaben wird ein Pkw-Zuwachs im Rotenbleicher Weg ausgelöst. Um die Freiflächen nicht unnötig mit Pkw-Stellplätzen zu belasten und da die Freiflächen andernfalls nicht mehr den Bewohnern für Aufenthalt, Spiel- und Sitzflächen zur Verfügung stünden, wenn die Pkws oberirdisch abgestellt werden müssen, und die Pkws den Freiraum zustellen, wird der Bau einer Tiefgarage privilegiert. Eine unter der Geländeoberfläche angelegte Tiefgarage entfaltet keine städtebauliche Wirkung. Lediglich durch die Zufahrt über eine Rampe wird die Ansicht im nördlichen Abschnitt des Plangebietes verändert. Dies bewegt sich jedoch im Rahmen üblicher Grundstückszufahrtsbreiten. Städtebaulich negative Auswirkungen werden daher nicht erwartet. Notwendige Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage werden in die Freiflächenplanung integriert und eingegrünt und damit städtebaulich nicht wirksam.

Um die geplante Tiefgarage in ihrer vorgesehenen Größe zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Zufahrten, Tiefgaragenrampen und sonstige befestigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche überschritten werden darf. Dafür wird wie folgt festgesetzt:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Zufahrten, Tiefgaragenrampen und sonstige befestigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt bis auf eine Grundfläche von 3.310 m² zulässig. Flächen-anteile von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), die begrünt und mit min. 50 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind, sind nur zu 50 Prozent anzurechnen.“

Die Baukörper sind als drei- bis viergeschossige Gebäude geplant. Es sind insgesamt fünf Hauseingänge/ Treppenhäuser zur Erschließung vorgesehen. Der Gebäuderiegel im Osten des Plangebietes wird durch Haus 1 bis 4 gebildet. Das freistehende Punkthaus im Westen des Plangebietes, ausgerichtet zum Rotenbleicher Weg, wird als Haus 5 bezeichnet. Haus 1 bis 4 sind maximal viergeschossig und Haus 5 ist maximal dreigeschossig festgesetzt. Auf den Häusern 1 bis 3 sowie auf Haus 5 ist jeweils ein Staffelgeschoss geplant.

Zudem wird mit allen Gebäuden eine Gebäudehöhe von maximal 18,0 m über Geländeniveau (unterer Bezugspunkt) nicht überschritten. Als unterer Bezugspunkt dient der eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum Rotenbleicher Weg. Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird für die Häuser 1 bis 3 18,0 m und für die Häuser 4 und 5 14,0 m zeichnerisch festgesetzt.

Nur aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen kann die Umsetzung der vorliegenden Vorhabenplanung ermöglicht werden. Die Gebäudehöhen sind nicht aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet, da keine mit dem Vorhaben vergleichbaren Gebäude in der Nachbarschaft vorhanden sind. Die Höhe der auf der westlichen Seite des Rotenbleicher Weges gelegenen, Doppelhaus- und teils geschlossenen Reihenhausbebauung ist nicht maßstabsbildend für das Plangebiet und für die angestrebte Bebauung mit effizienten Mehrfamilienhäusern keine Vorgabe gewesen. Die Neubauten schaffen eine neue Maßstäblichkeit, die innerhalb des Vorhabengebietes gewollt ist. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird wie folgt mit dem Bezugspunkt in Beziehung gesetzt:

„Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmaß vom zeichnerisch festgesetzten, maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.“

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise, da die Stadt Lüneburg hierdurch keine städtebaulichen Auswirkungen erwartet, durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m überschritten werden, wenn diese Anlagen höchstens 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche einnehmen und die Gestaltung gemäß Vertrag mit der Hansestadt Lüneburg abgestimmt ist. Durch den Genehmigungsvorbehalt, dass die Anlagen mit der Stadt Lüneburg hinsichtlich ihrer Gestaltung abgestimmt werden müssen, ist auch der vergleichsweise hohe prozentuelle Anteil von 30 Prozent vertretbar.

Sofern die Anlagen eine geringere Grundfläche als 1 m² einnehmen, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden, da diese Anlagen aufgrund ihrer sehr geringen Grundflächen keine raumwirksamen Effekte von unten betrachtet haben werden. Auch von der Nachbarbebauung aus betrachtet, z.B. beim Blick aus dem Fenster, sind solche Anlagen als nicht störend einzustufen und ohne städtebaulichen Belang. Gleiches gilt für eine Anlage zur Abluftabführung für das geplante Blockheizkraftwerk in einer Grundfläche von max. 2,5 m². Die Errichtung eines Blockheizkraftwerk als autarke Form der Energieerzeugung mit Möglichkeiten zur privilegierten Nutzung aus der Kraft-Wärme-Kopplung wird

durch die Stadt grundsätzlich begrüßt. Um die für das Blockheizkraftwerk notwendigen Abluftanalgen auf dem Dach zu ermöglichen, muss die folgende Festsetzung getroffen werden.

Dafür wird wie folgt festgesetzt:

„Eine Überschreitung der Attika durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

die Anlagen nehmen höchstens 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und

die Gestaltung ist gemäß Durchführungsvertrag mit der Hansestadt Lüneburg abgestimmt.

Für kleine Anlagen unter 1 m² Grundfläche (z.B. kleine Schornsteine) und eine Anlage zur Abluftabführung für das geplante Blockheizkraftwerk können weitere Ausnahmen zugelassen werden, sofern dies technisch erforderlich ist.“

4.6.3 Baugrenzen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und ergeben sich im Wesentlichen aus Lage und Stellung der geplanten Baukörper gemäß Vorhabenplanung.

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die geplanten Gebäudekörper grundsätzlich eng umfahren, indem der Verlauf der Baugrenzen mit 1 m Puffer zu den geplanten Gebäudefassaden und in den Bereichen, in denen der notwendige Grenzabstand von 3 m zu benachbarten Straßenverkehrsflächen eingehalten werden soll, so festgesetzt wird, dass dieser durch die Stadt Lüneburg vorgegebene Grenzabstand eingehalten werden muss. Im Übrigen werden die geplanten Gebäudeversprünge in den Baugrenzen nicht detaillierter abgebildet, da dies durch die Vorhabenplanung konkretisiert wird.

Durch alle Baugrenzen wird somit ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Neubau und Straßenverkehrsflächen/ benachbarten Flurstücken eingehalten.

Die untergeordneten Bauteile Balkone, Loggien, Erker, Vordächer, Treppenhausvorbauten und Terrassen gehören regelhaft zur Hauptnutzung und müssten daher innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sollen jedoch durch diese Bauteile überschritten werden dürfen. Da die Baugrenzen überwiegend fassadenscharf oder mit einem nur geringen Abstand zur geplanten Gebäudefassade festgesetzt worden sind (s.o.) und die benannten Bauteile nicht innerhalb der Baugrenzen unterzubringen wären, ermöglicht der Bebauungsplan hierzu etwas mehr Spielraum, um eine gewisse Flexibilität für die Ausformung der einzelnen Fassaden zu ermöglichen. Terrassen und Balkonen sind ausschließlich entlang der Westfassaden und an der kurzen Südfassade des Gebäudes 4 angeordnet. Die Eingänge liegen auf den Ostseiten der Gebäude und werden durch Vordach mit Wandscheibe in Sichtbeton optisch betont. Daher wird wie folgt festgesetzt:

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien kann bis zu 2,0 m, durch Erker, Vordächer und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4,0 m zugelassen werden.“

Bezogen auf die Errichtung der geplanten Tiefgarage mit Lärmschutzwand wird klarstellend festgesetzt, dass die hierfür notwendige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist.

„Zur Errichtung einer Tiefgarage und der dazu gehörigen Rampe mit Lärmschutzwand ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.“

4.6.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und beinhaltet Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Straßenver-

kehrsfläche „Rotenbleicher Weg“ ist in ihren heutigen Abmessungen bestandskonform als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im südlichen Teil des Flurstücks 5/18 wird die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg“ bestandskonform festgesetzt. Dieser Teilbereich des derzeit privaten Flurstückes soll in das Eigentum der Stadt Lüneburg übergehen. Der vorhandene Weg soll in seiner Lage und in seinen Abmessungen erhalten bleiben, da er eine wichtige Verbindung zwischen Willy-Brandt-Straße und dem Quartier „Rotes Feld“ darstellt.

Ein Straßenausbau innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nicht und wird durch den Bebauungsplan auch nicht geregelt.

4.6.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung

Basierend auf dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird für die Regelung der Oberflächenentwässerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wie folgt festgesetzt:

„Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Regenwasser (einschließlich des beim 30-jährigen Regenereignis anfallenden Wassers) ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal im Rotenbleicher Weg einzuleiten (Einleitbeschränkung max. 5l/s).“

4.6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um trotz des hohen Versiegelungsgrades eine gute Durchgrünung des Baugrundstückes zu ermöglichen und somit einen Beitrag u.a. zum Klimaschutz (s. Kap. Stadtklimaanalyse Lüneburg) und zur Luftreinhaltung zu leisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen getroffen.

Die geplanten Flachdächer der Hauptgebäude und die geplanten Dachaufbauten sollen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen (Artenvielfalt, Regenrückhaltung, Kühlung) eine Dachbegrünung erhalten. Abweichungen von der Dachbegrünung können im festgesetzten Umfang für technisch erforderliche Bauteile erteilt werden. Dafür wird wie folgt festgesetzt:

„Dachflächen über dem obersten Geschoss sind mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Vegetationstragschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.“

„Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannter Festsetzung 5.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen An-lagen/ Dachaufbauten oder erforderlichen Kiesstreifen dienen. Diese Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 Prozent der Dachflächen von Gebäuden zulässig. Darüberhinausgehende Ausnahmen für Dachterrassen und erforderliche Leitungstrassen können zugelassen werden.“

Große Bereiche des Vorhabengebiets werden mit einer Tiefgarage unterbaut. Zur ansprechenden Gestaltung des Freiraumes zwischen den beiden Neubauten, um eine attraktive Nutzung für Aufenthalt, Kinderspiel und Sitzgelegenheiten zu ermöglichen, wird für die Tiefgaragendecke eine Begrünung in den Bereichen ohne oberirdische Bebauung wie folgt festgesetzt:

„Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Vegetationstragschicht zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für Feuerwehrzufahrten, Wege, Terrassen, Bereiche mit Drainage und Flankendämmung sowie Möblierungen und Müllstandorte können Ausnahmen zugelassen werden.“

Der vorhandene Baumbestand auf dem Baugrundstück kann nur in Teilen erhalten werden. Von den auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen 16 Bäumen müssen bei Umsetzung der

geplanten Baumaßnahme zehn Bäume gefällt werden. Des Weiteren muss ein Straßenbaum gefällt werden. Dadurch werden Lebensräume für Arten vernichtet. Zu fällende Bäume sind im Sinne des Natur- und Artenschutzes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zur Regelung der Kompensation für die zu fällenden Bestandsbäume (insg. 11 St.) wird wie folgt festgesetzt:

„Im Vorhabengebiet sind mindestens 14 Laubbäume (Eberesche, Feldahorn, Felsenbirne, Weißdorn, Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18) zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit einer min. 60 cm starken Vegetationstragschicht anzulegen. Weitere notwendige Kompensationspflanzungen richten sich nach den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg.

Die im Plangebiet zu erhaltenden sechs Bäume (Baum Nr. 2, 4, 5, 6, 24, 27; s. Kap. 4.4.5) werden mit Einzelbaumfestsetzungen in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus wird zur Pflege und Erhaltung der zu erhaltenden und der neu anzupflanzenden Bäume wie folgt festgesetzt:

„Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Einzelbäume erhalten bleibt. Ausnahmen richten sich nach den Vorgaben der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg und sind mit dem zuständigen Fachbereich abzustimmen.“

„Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.“

4.6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** vorbelastet. Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der östlich verlaufenden Willy-Brandt-Straße verursacht.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt. Zusammenfassend kann vorweg geschickt werden, dass gutachterlich ermittelt wurde, dass die Umsetzung der geplanten schutzwürdigen Wohnnutzung nicht ohne Einschränkungen bzw. Maßnahmen zum Schallschutz möglich sein wird.

Die Geräuschauswirkungen wurden anhand der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) beurteilt. Zusätzlich wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ ermittelt und dargestellt.

Zur Herstellung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse resultieren aus den Ergebnissen des vorliegenden Fachbeitrages die folgenden textlichen Festsetzungen. Diese sind geeignet, nach Umsetzung und trotz bestehender Geräuscheinwirkungen gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm wird folgender baulicher Schallschutz am geplanten Gebäuderiegel festgesetzt: maßgebliche Außenlärmpegel Riegel Ostfassade: La = 73 dB(A), Riegel Nord-/ Südfassade: La = 66 dB(A)

Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: Ostfassade: R´w,ges = 43 dB, Seitliche Fassaden (Nord/ Süd) R´w,ges = 36 dB.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Jan 2018) im Baugenehmigungsverfahren zu führen.“

Beim Bau der Gebäude müssen solche Außenbauteile verwendet werden, die sicherstellen, dass die festgesetzten Schalldämm-Maße eingehalten werden. Die Materialien müssen aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Aufbaus in der Lage sein, nur soviel Schall des Ver-

kehrslärms durchzulassen, dass die Werte eingehalten werden. Damit ist sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Die Be- und Entlüftung der Wohnungen entlang der Ostfassade und der seitlichen Fassaden (nord und süd) der Häuser 1 bis 4 muss durch schallgedämmte Lüftungen erfolgen, die in der Lage sind, zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nur das zulässige Maß an Emissionen in die Wohnungen durchzulassen. Daher wird wie folgt festgesetzt:

„Für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen geeignet sind, sind an der Ostfassade und den seitlichen Fassaden des Riegels schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit nicht der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere, dem Stand der Technik entsprechenden Weise, sichergestellt werden kann. Dabei ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die massiven Außenbauteile, die Fenster und die schalldämmenden Zuluftöffnungen gemeinsam zu erfüllen.“

Auch auf Balkonen und Terrassen sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, da diese der Hauptnutzung Wohnen unmittelbar zugeordnet sind. Aufgrund der bestehenden Belastung durch Verkehrslärm von der Willy-Brandt-Straße wäre dies für Balkone und Terrassen in diesem Bereich nicht möglich, sodass der Bau von Außenwohnbereichen an den zur Willy-Brandt-Straße ausgerichteten Fassaden nicht erlaubt werden soll. Deswegen wird wie folgt festgesetzt:

„Außenwohnbereiche dürfen nur auf der von der Willy-Brandt-Straße abgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch schallschützende Maßnahmen der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden kann.“

Der geplante Gebäuderiegel entlang der Willy-Brandt-Straße wird nach Fertigstellung eine den Straßenverkehrslärm abschirmende Wirkung für die westlich benachbarten Gebäude entfalten. Dadurch werden sich die Bedingungen hinsichtlich der von der Willy-Brandt-Straße kommenden Schallemissionen vor diesen Gebäuden verändern. Die genauen Veränderungen lassen sich zum jetzigen Stand der Planung jedoch noch nicht absehen. Die vergleichsweise strengen Festsetzungen zum Schallschutz dürfen in diesem Fall insofern abgemildert werden, als dass die für das Wohnen positiven Veränderungen hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung nachgewiesen werden. Deswegen wird wie folgt festgesetzt:

„Von den festgesetzten Werten kann abgewichen werden, wenn durch plangebietsinterne Gebäudeabschirmung günstigere Beurteilungsbedingungen geschaffen werden. Dies ist durch eine schalltechnische Begutachtung im Zuge der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.“

Zum Schutz der nördlich benachbarten Wohnbebauung muss entlang der Tiefgaragenrampe ein baulicher Lärmschutz geschaffen werden, dafür wird wie folgt festgesetzt:

„Entlang der Nordseite der Tiefgaragen-Rampe (nicht überdeckelter Rampenbereich) muss in einer Länge von min. 24 m eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mind. 1,75 m und max. 2,35 m errichtet werden. Als Höhenbezugspunkt gilt der zeichnerisch festgesetzte, maßgebliche Bezugspunkt. Abweichungen zur festgesetzten Bezugshöhe können zugelassen werden, wenn die Rampe Lärmschutzwand mindestens eine Höhe von 1,4 m gemessen über Oberkante neues Gelände erreicht.“

Mit den festgesetzten Werten kann eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,40 m und maximal 2,00 m über Oberkante des neuen Geländes bzw. der Tiefgaragenüberdeckung errichtet werden.

4.6.8 Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:

Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5/18, über das Flurstück 120/11 (Rotenbleicher Weg), Westgrenze des Flurstücks 120/11 (Rotenbleicher Weg), über das Flurstück 120/11 (Rotenbleicher Weg) der Flur 30 in der Gemarkung Lüneburg.

Als maßgeblicher Bezugspunkt wird die untere Bezugshöhe des Schmutzwasser-Kanaldeckels im Rotenbleicher Weg mit +14,15 m ü. NHN festgesetzt. Sämtliche im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen beziehen sich auf diesen unteren Bezugspunkt.

4.6.9 Kennzeichnungen

Als Kennzeichnungen sind die abzubrechenden Gebäude in dem Bebauungsplan markiert.

4.6.10 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO werden Werbeanlagen für unzulässig erklärt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartieres. In Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind keine Regelungen zu Hinweisschildern, Plakatwerbung oder Leuchtreklame enthalten. Da über die Willy-Brandt-Straße auch der überörtliche Verkehr abgewickelt wird, könnte die vergleichsweise lange straßenbegleitende Fassade für das Anbringen von Werbeträgern attraktiv sein. Objekte dieser Art können jedoch eine für die geplante Wohnnutzung störende Wirkung haben, deswegen werden Werbeanlagen über die örtliche Bauvorschrift explizit ausgeschlossen.

Weitere Regelungen beinhaltet die örtliche Bauvorschrift nicht. Die Gestaltung der Fassaden und die Dachform ist im Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dem auch zwei Visualisierungen gehören, ausreichend geregelt.

4.6.11 Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Hinweise zur Baumschutzsatzung, zu Kampfmitteln, zur Denkmalpflege, zu mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden, zu Ordnungswidrigkeiten, zu DIN-Vorschriften und zu den maßgeblichen Rechtsgrundlagen.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

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

Durch die Planung ergeben sich die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen. Gleichermaßen wird beschrieben, welche Maßnahmen der Bebauungsplan zum Umgang mit den Auswirkungen enthält.

5.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung ist von einer Vorbelastung auszugehen, die im Wesentlichen von der Verkehrsbelastung auf der Willy-Brandt-Straße herrührt. Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich betrachtet.

Die geplante Erschließung über den Rotenbleicher Weg ist städtebaulich vertretbar. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine unzumutbare Zunahme der Verkehrsbelastung im Rotenbleicher Weg und keine übermäßige Belastung benachbarter Bestandsnutzungen eintritt. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung eine Reihe textlicher Festsetzungen (s. Kap. 4.6.7). Mit Umsetzung dieser

Maßnahmen ist sichergestellt, dass für die Neubauten gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Damit ist die Thematik Verkehrslärm vollumfänglich in die Abwägung eingestellt worden.

5.2 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

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.

Für die Umsetzung des Vorhabens müssen 11 Bäume gefällt werden, wobei zehn Bäume auf dem Vorhabengrundstück und ein Baum auf Straßenverkehrsfläche betroffen sind. Der Bebauungsplan enthält Einzelbaumfestsetzungen für sechs Bestandsbäume sowie textliche Festsetzungen zu Kompensationspflanzungen (s. Kap. 4.6.6). Die Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg ist anzuwenden.

Für den Bau der Tiefgarage werden große Teile des Vorhabengebietes umgebrochen, im Vergleich zur heutigen Bebauung zusätzlich unterbaut und durch Aufbringen einer Vegetationstragschicht neu gestaltet (s. Kap. 4.4.2). Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zum Baumerhalt, zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen und zu den Dachflächen der Gebäude (s. Kap. 4.6.6).

Die Belange der Umwelt- und Naturschutzes sind damit in die Abwägung eingestellt worden. Die vermehrte bauliche Ausnutzung an dem Standort wurde höher gewichtet als die Erhaltung des ursprünglichen Zustandes. Das Potenzial zu einer Innentwicklung wurde an diesem Standort genutzt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern und um im Gegenzug die im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes besser geeigneten, an anderen Standorten gelegenen Flächen, zu schonen.

5.3 Artenschutz

Der gutachterliche Fachbeitrag weist nach, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor. Die nicht versiegelten Flächen sind heute gärtnerisch angelegt.

Durch die Planung werden Flächen von vergleichsweise geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Zwar werden Bäume gefällt, um das Vorhaben zu realisieren, es wird jedoch adäquater Ersatz innerhalb des Vorhabengebietes geschaffen, um die verlorenen Lebensräume wiederherzustellen:

Durch die geplante Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer der oberen Geschosse der Neubauten werden neue Lebensräume angeboten, die insbesondere durch sonnenexponierte, extensive Dachbegrünung, durch gärtnerisch gestaltete Hofflächen mit Hecken und offenen Staudenbeeten sowie durch neu anzupflanzende Laubbäume, die im Frühjahr blühen und im Herbst Früchte tragen, unterschiedlichste Angebote für Artengemeinschaften bietet. Durch die Umsetzung der festgeschriebenen Maßnahmen wird dieser innerstädtische Standort für Arten und Lebensgemeinschaften im Vergleich zum heutigen Angebot gewinnen.

5.4 Boden- / Grundwasserschutz

Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale 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.

Durch das Vorhaben wird ein höherer Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet im Vergleich zum heutigen Bestand ermöglicht. Die festgesetzte Grund- und Geschossfläche überschrei-

tet die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Zur Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maß der baulichen Nutzung erfolgte eine gesonderte städtebauliche Begründung (s. Kap. 4.6.2). Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Gebäude sollen mit einer zusammenhängenden Tiefgarage unterbaut werden. Die vorliegende gründungstechnische Stellungnahme weist darauf hin, dass während der Bauphase eine Absenkung des Grundwassers in benachbarten Bereichen zum Bauvorhaben (z.B. auf Nachbargrundstücken) durch die Herstellung eines wasserundurchlässigen Vertikalverbaus für die Baugrube vermieden werden sollte. Dies ist insbesondere zu beachten, da die Bodensondierung neben Mittelsanden auch Torfschichten im Boden ermittelt hat und eine Grundwasserabsenkung in Torfschichten zu Bodenabsenkungen führen kann. Durch Berücksichtigung dieser gutachterlichen Empfehlungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes vermieden werden. Sofern diese gutachterliche Empfehlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und bei der Realisierung berücksichtigt wird, kann die Gefahr zu Bodenabsenkungen der umliegenden Grundstücke aufgrund des Austrocknen vorhandener Torfschichten minimiert werden.

Weitere Maßnahmen zum Boden- oder Grundwasserschutz werden nicht im Bebauungsplan geregelt, werden jedoch auch nicht als relevant für die Planung erachtet. Da es sich um eine bereits bebaute Fläche in zentraler Lage von Lüneburg handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserverhältnisse bereits heute durch die bestehende Bebauung beeinträchtigt sind.

5.5 Sonstige Auswirkungen

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

Es entfällt Parkraum im öffentlichen Straßenraum, da zusätzliche Halteverbote zwecks Sicherung der Zugänglichkeit der Feuerwehraufstellflächen erlassen werden müssen. Die angespannte Parkraumsituation wird dadurch verstärkt. Diese Auswirkung wird jedoch zugunsten von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf genommen. Damit werden die Belange nach der Bereitstellung von adäquatem Wohnraum in innerörtlicher Lage gegenüber dem Belang vorhandene Parkstände zu erhalten höher gewichtet.

Quellenverzeichnis

Aussenanlagen am Rotenbleicher Weg für 71 Wohneinheiten in Lüneburg, Erläuterungstext, gartenlabor bruns, 12.03.2019

Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Bv Rotenbleicher Weg Lüneburg, Uwe Thomsen, 19.03.2019

Entwässerungskonzept – REV 02, Erläuterungsbericht Neubau Wohngebäude mit Tiefgarage Rotenbleicher Weg 67, BDKplan Ingenieurgesellschaft für Haustechnik mbH, 05.04.2019

Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung in Lüneburg, Rotenbleicher Weg, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 26.03.2019

Gründungstechnische Stellungnahme, BV Rotenbleicher Weg 67 in Lüneburg, Abbruch-Consulting-Kontor ACK 27.03.2019

Kampfmittelbergung Arbeitsbericht Rotenbleicher Weg 67, KMB- Kampfmittelbergung GmbH 12.02.2019

Lärmtechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“, Ingenieurbüro Bergann Anhaus, 11.04.2019

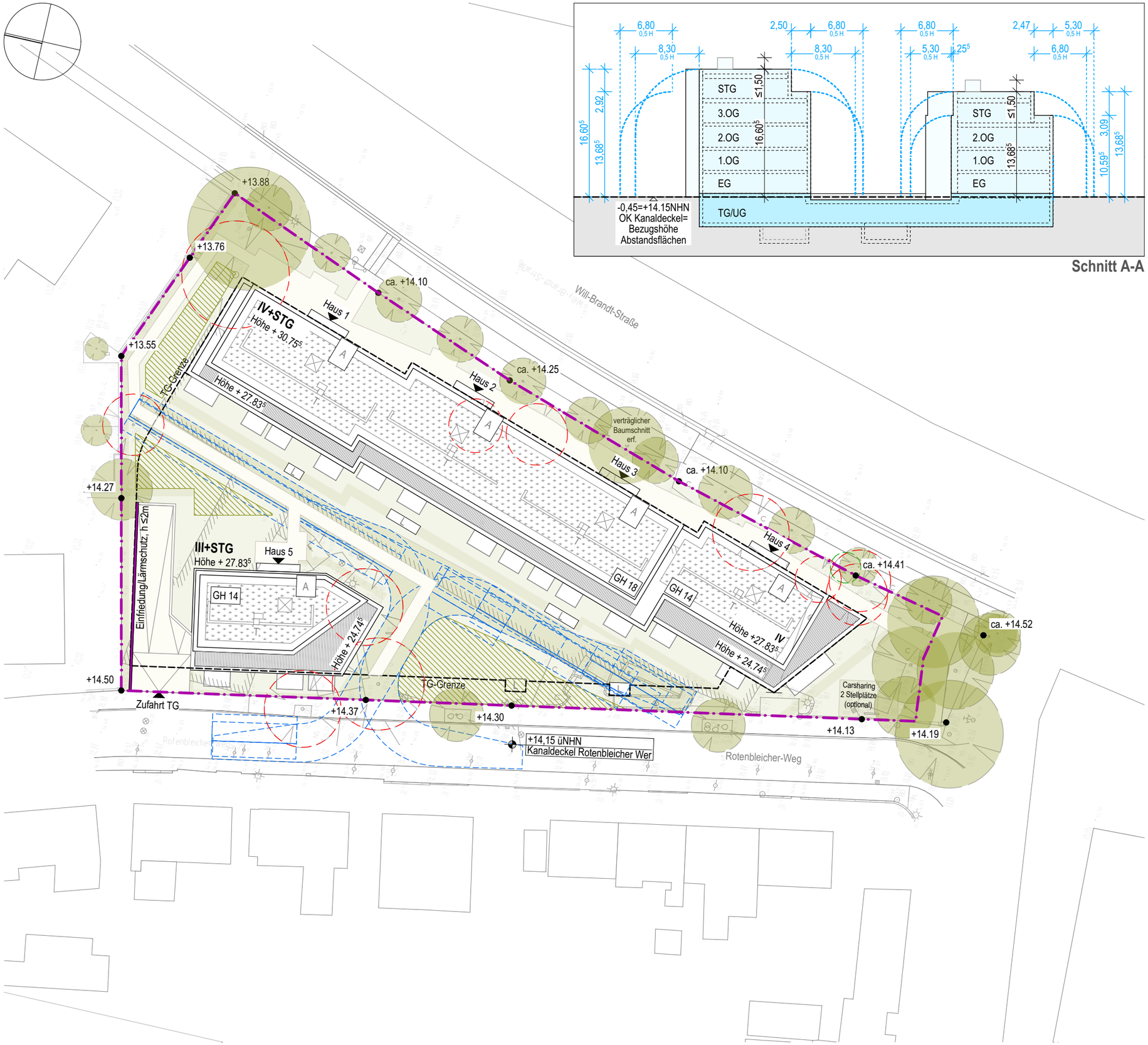
Mobilitätskonzept Rotenbleicher Weg 67 Lüneburg, ARGUS, 14.03.2019

Orientierende Untersuchung der oberflächennahen Auffüllung bzw. des Oberbodens im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen, BV Rotenbleicher Weg 67 in Lüneburg, Abbruch-Consulting-Kontor ACK 25.02.2019

Regionales Raumordnungsprogramm 2003 (inkl. 2. Änd.), Landkreis Lüneburg, 2019

Stadtklimaanalyse Lüneburg, Hansestadt Lüneburg, erstellt von GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Entwurf Aug. 2018

Verkehrstechnische Untersuchung Rotenbleicher Weg 67 Lüneburg, ARGUS 01.03.2019



Schnitt A-A

Baunull OKFF EG = ±0,00 = 14.60 NHN

Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan (inkl. Bäume), SMI, "7918V01-E0-LP__181005-LS100_7St-Lageplan", 05.10.18
- Höhenplan, M.-S.-M., 28.11.16/14.02.17 zum Abgleich der Baumstandorte
- Kanaldeckel "Rotenbleicher Weg" +14.15 üNHN = Bezugshöhe GH
- Bemessungswasserstand ca. 12.19 üNHN (angenommen)
- Freiraumplanung gem. Planung Gartenlabor
- Feuerwehraufstellflächen gem. Planung KFP Ingenieure

Legende

	Grundstücksgrenze gem. Vermesser		Außenkante TG
	Bäume Bestand		zu fällende Bäume
	Dachbegründung extensiv		Dachterrasse
z. B. IV	Geschosszahl		Feuerwehrflächen
z. B. Höhe +30.75⁵	Gebäudehöhe bezogen auf NHN ohne Aufbauten Haustechnik/Aufzugsüberfahrten		
z. B. ● +13.55	Geländehöhe in m bezogen auf NHN, Angabe Vermesser/Landschaftsplaner		
GH 18	max. Gebäudehöhe (GH) in m über Oberkante Straße (Kanaldecke + 14.60 NHN)		

Freiraumplanung & FW-Flächen sowie notwendige Technikaufbauten wie Lüftungsventilatoren & BHKW-Schornstein sind nur schematisch dargestellt. TGA-Trassen (Abluftleitungen), Sielentlüftungen etc. sind nicht dargestellt!
H = max. ≤1,50m über OK Attika
Diese Inhalte sind nur schematisch dargestellt - konkrete Lage, Größe und Höhe wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)

A	Aufzugsüberfahrten	T	Technikaubauten Dachflächen	Kinderspielflächen
L	Lüftungsbauwerke TG		Dachfenster o. Entrauchungsöffnung	

Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V1	Planerstellung	15.03.19	tl/cg
a	Freigabe Bauherr	26.03.19	tl/cg
b	Rückläufer Stadtplanung (Baum S15 erhalten, Kispi	09.04.19	tl/cg
	eingetragen		
c	Änderungen gem. Abstimmung PB/AN11	18.04.19	tl/cg
d	Anpassung FW-Fläche, Balkon Haus 1	26.04.19	tl/cg
	(Anleiterung)		

BAUHERR:

Projektgesellschaft Rotenbleicher Weg 67 GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg

MWCM Holding GmbH

c/o MWCM Holding GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg,
Tel.: 0151 - 615 547 91

ARCHITEKT:

SCHENK+ WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB

Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB
Stahltwiete 19a
22761 Hamburg
Tel.: 040 - 3980 4678 - 0

PROJEKT:

Wohnen im Rotenbleicher Weg

Neubau eines Wohnbebäudes mit 71 Wohnungen und Tiefgarage in Lüneburg

PLANINHALT:	BLATTFORMAT:
Funktionsplan Lageplan VEP	Din A3 0,420x0,297
	MAßSTAB: 1:500
LEISTUNGSPHASE:	PLANNUMMER:
LP 2 - Vorentwurfsplanung / VEP	003
PLANKODIERUNG: INDEX:	INDEXDATUM:
V-A-LAG-GES-003-d	26.04.19

Ausdruck am 26.04.2019 15:35 BIM Server: SW-Bim-20B - BIM Server 20/1816_Rotenbleicher Weg



INDEX:	ANDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
a	Planerstellung	26.04.19	ext

Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

BAUHERR.:

Projektgesellschaft Rotenbleicher Weg 67 GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg

mwcm Holding GmbH

c/o MWCM Holding GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg,
Tel.: 0151 - 615 547 91

ARCHITEKT:

SCHENK + WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB

Schenk + Waiblinger Architekten
Partnerschaft mbB
Stahltwiete 19a
22761 Hamburg
Tel.: 040 - 3980 4678 - 0

PLANINHALT:

Perspektive Blick Rotenbleicher Weg

PROJEKT:

Wohnen im Rotenbleicher Weg

Neubau eines Wohnbebäudes mit 71 Wohnungen und Tiefgarage in Lüneburg

BLATTFORMAT: Din A3 0,420x0,297

MAßSTAB: o. M.

LEISTUNGSPHASE: LP 2 - Vorentwurfsplanung / VEP

PLANNUMMER: 007

PLANKODIERUNG: A-A-SHX-GES-007-a

INDEX:

INDEXDATUM: 26.04.19

Ausdruck am 29.04.2019 08:05 BIM Server: SW-Bim-20B - BIM Server 20/1816_Rotenbleicher Weg



INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
a	Planerstellung	18.04.19	ext

Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

BAUHERR.:

Projektgesellschaft Rotenbleicher Weg 67 GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg

mwcm Holding GmbH

c/o MWCM Holding GmbH
Ludwigslustring 15, 22926 Ahrensburg,
Tel.: 0151 - 615 547 91

ARCHITEKT:

SCHENK+ WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFTmbB

Schenk + Waiblinger Architekten
Partnerschaft mbB
Stahltwiete 19a
22761 Hamburg
Tel.: 040 - 3980 4678 - 0

PLANINHALT:

Perspektive Blick Willy-Brand-Straße

PROJEKT:

Wohnen im Rotenbleicher Weg

Neubau eines Wohnbebäudes mit 71 Wohnungen und Tiefgarage in Lüneburg

BLATTFORMAT: Din A3 0,420x0,297

MAßSTAB: o. M.

LEISTUNGSPHASE: LP 2 - Vorentwurfsplanung / VEP

PLANNUMMER: 008

PLANKODIERUNG: A-A-SHX-GES-008-a

INDEX: a

INDEXDATUM: 18.04.19

Ausdruck am 19.04.2019 18:12 BIM Server: SW-Bim-20B - BIM Server 20/1816_Rotenbleicher Weg