Umweltbezogene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB

Abgegeben von:

- GfA Lüneburg, 18.08.2022
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.09.2022
- Landkreis Lüneburg, 12.09.2022
- Landesamt für Bau und Liegenschaften, 15.09.2022
- Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide, 14.09.2022
- Hansestadt Lüneburg, Bereich Umwelt, 06.09.2022
- Hansestadt Lüneburg, Bereich Umwelt, 13.12.2023

GfA Lüneburg - gkAöR · Postfach 11 56 · 21355 Bardowick

GfA Lüneburg -
gemeinsame kommunale Anstalt
des öffentlichen Rechts

Adendorfer Weg 7
21357 Bardowick
Tel. 04131 92 32 -0
Fax 04131 92 32 -99
www.gfa-lueneburg.de
info@gfa-lueneburg.de

Steuer-Nr.: 33/219/00450
USt.-IdNr.: DE 280056932

HANSESTADT LÜNEBURG
-Stadtplanung-
Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Bardowick den 18.08.2022

Betr.: Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch die GfA Lüneburg - gkAöR sichergestellt.

Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten der verkehrlichen Erschließung von Baugebieten und Straßen sind für dreiachsige Müllfahrzeugen auszulegen. Ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge gilt es zu vermeiden.
Bei Geschäfts- und Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt es zu beachten, dass neben dem Behälterstandort auch ein angemessener Wertstoffsammelplatz als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist.
Die Müllgefäße und Wertstoffe sind unmittelbar an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen, damit ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist und der öffentliche Verkehr nicht behindert wird.

Derzeit nutzen wir mit unseren Sammelfahrzeugen den ehemaligen Exerzierplatz, um die Gebäude auf der westlichen Seite zu erreichen. Lt. dem vorliegenden Bebauungsplan wird das dann nicht mehr möglich sein. Eine nördliche Umfahrung ist derzeit nicht geplant. Dementsprechend muss am nördlichen Ende der Adolph-Kolping-Straße eine ausreichende Wendemöglichkeit und ein Bereitstellungsplatz für die Abfallentsorgung errichtet werden. Allgemein kann ich auf dem Bebauungsplan nicht erkennen, wie die Entsorgung generell geplant werden soll.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A. Andreas Jung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Hannover
12.08.2022	TOEB.2022.08.00169	0511-643-3351	15.09.2022
		E-Mail toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de	

Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Katrin May

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de
HANSESTADT LÜNEBURG
Die Oberbürgermeisterin
- Stadtplanung -
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Regional- und Bauleitplanung
Mirjam Richter
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 208b
Telefon 04131 261298
Fax 04131 262298
mirjam.richter@landkreis-lueneburg.de
Sprechzeiten Mo. - Di. u. Do. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Di. 14:00 - 16:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung
Aktenzeichen 62 - 22H00095
Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 12.09.2022

B-Plan Nr. 153 IV Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße

Aktenzeichen: 62- 22H00095 / 8
(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach
☒ § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
☐ § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
☐ § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrter Herr Kern,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

<u>Anregungen</u>

Brandschutz
Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die Aufstellung des B-Planes keine Bedenken. Bedingung dafür ist jedoch, dass die bisherigen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz an den Bestandsgebäuden mindestens erhalten bleiben (Erreichbarkeit, Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung etc.).

Für die Planung der neu zu errichtenden Gebäude gelten folgende Bestimmungen:
Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Hansestadt Lüneburg verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.
Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur

Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.
Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich.
Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der öffentlichen Flächen Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich.
Die Aufstellflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig), müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich.
Die Aufstellflächen dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleiternden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).

Natur- und Landschaftsschutz
Aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung und der aktuellen Nutzung der Fläche, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung als Bruthabitat für die vom Aussterben bedrohte Haubenlerche angrenzt. Es wird daher empfohlen, die Gestaltung der Außenanlagen und der Dächer entsprechend „haubenlerchenfreundlich“ umzusetzen. Dies würde für die Ausgestaltung der Grünflächen z.B. bedeuten, dass die Gestaltung von Nord nach Süd wechselt, mit vorwiegend flacherer, offener Sandbodenvegetation im Norden, die dann in eine andere Gestaltung im Süden übergeht.
Alternativ können auch „haubenlerchenfreundliche“ Gründächer ausgestaltet werden, wodurch dann andere Alternativen der Grüngestaltung der Sockelebene möglich sind.

Die Beschreibungen zum Baumerhalt sind in der aktuellen Begründung widersprüchlich. Unter 4.2.4 wird beschrieben, dass der gesamte Baumbestand erhalten wird. Diese Darstellung widerspricht der zeichnerischen Darstellung und der Beschreibung unter Punkt 5. Hier ist die Rede davon, dass Bäume am Rand der Parkflächen entfernt werden. Im Plan sind hingegen nur die Bäume im Norden und Westen vorhanden, während die Bäume im Süden und Osten der Fläche nicht mehr vorhanden sind. Das Bild des weiterentwickelten Konzeptes in der Begründung zeigt Bäume im Süden und Westen, dafür keine mehr im Norden und Osten.
Die entsprechenden Punkte sind so zu beschreiben, dass eindeutig nachzuvollziehen ist ob und welche Bäume entfernt werden. Ersatz für die Bäume ist zu pflanzen, um die gewünschten kleinklimatischen Funktionen zu erhalten. Bei allen Planungen zur Entfernung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg verwiesen. Diese ist unbedingt zu beachten.

Bei der Bepflanzung der Sockelebene ist einer naturnahen Bepflanzung der Vorzug vor einer gärtnerischen Gestaltung zu geben. Die sonstigen Grünflächen sollten nicht als reine Rasen- oder Grasflächen angelegt werden. Eine Anlage von naturnahen Staudenbeeten oder grünen wilden Wiesen ist deutlich stärker geeignet, die klimatisch angespannte Situation zu verbessern als eine reine Rasenfläche. Grundsätzlich wird die Schaffung von schattigen Regionen auf dem Sockel empfohlen, eine Pflanzung mehrerer Baumgruppen wäre hierzu geeignet.

Eine weitere Verbesserung der klimatischen Situation könnte durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden. Es ist zu überlegen, die Bauvorgaben zumindest für die Neubauten so anzupassen, dass auch Gründächer möglich sind, ohne in Konflikte zu den Vorgaben im B-Plan zu geraten. Dies ist insbesondere deshalb sinnvoll, da auch eine Umsetzung von Gründächern, die den Lebensraum der bedrohten Art Haubenlerche erweitern könnten. Ein Gründach ist zudem kein Hindernis für den Aufbau von Photovoltaik-Anlagen.

Bei der Ausgestaltung der Fläche für Fußgänger ist zu prüfen, ob diese ohne Versiegelung gestaltet werden kann. Alternativ wird die Verwendung von Pflastersteinen mit großen Fugenbreiten ohne Fase empfohlen, um sowohl die Verdunstungs- und Versickerungsfähigkeit zu erhöhen und auch ein weiteres Nahrungshabitat für die Haubenlerche entstehen zu lassen. Zudem bieten die Fugen Lebensraum für Kleininsekten.

Hinweise

Mobilität
Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV nehme ich als folgt Stellung: Das Gebiet des vorliegenden B-Plans Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ ist durch die Buslinie 5010 und die Haltestelle Lüneburg, Tartuer Platz bereits durch den Busverkehr erschlossen. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Vorentwurf als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Mirjam Richter

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds - Referat BL 44

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
Lünertorstraße 8 21335 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Fachbereich Stadtentwicklung
Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Per E-Mail an: bjoern.kern@stadt.lueneburg.de
stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Bearbeitet von: Frau Evelyn Grauerholz
E-Mail: evelyn.grauerholz@nlbl.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)	☎ (04131) 3019-	Lüneburg,
	BL 2404 – LÜN7002	116	15.09.2022

Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planungsgebiet bzw. an dieses angrenzend befindet sich das Behördenzentrum Ost mit den Landesgrundstücken Flurstücksnummern: 120/44, 120/45, 120/46, 120/58, und 120/59. Bis auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 120/45 liegen alle vorgenannten Grundstücke unmittelbar im Planungsgebiet.

Die nachstehenden Ausführungen werden vom Landesliegenschaftsfonds Lüneburg in seiner Eigentümerfunktion und namens der nachgenannten, im Behördenzentrum Ost untergebrachten Landesdienststellen, als gemeinsame Stellungnahme abgegeben, die da wären:

- das Arbeitsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 2),
- das Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 6),
- das Katasteramt Lüneburg des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (Adolph-Kolping-Straße 12),
- das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 14),
- das Sozial- und das Verwaltungsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 16) sowie
- die Staatsanwaltschaft, das Amtsgericht und
- das Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Lüneburg (Horst-Nickel-Str. 6).

Die Landesverwaltungen befinden sich in sechs landeseigenen Verwaltungsgebäuden auf den o.g. landeseigenen Grundstücken.

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ sind somit sowohl laufende als auch künftige Interessen bzw. Belange des Landes stark betroffen, zu denen wir wie folgt Stellung nehmen möchten:

Landeseigene Grundstücke:

- Mindestens die Hälfte des Planungsgebietes befindet sich auf Grundstücken des Landes Niedersachsen, die im Kernbereich von den umliegenden Verwaltungsgebäuden des Behördenzentrums Ost derzeit vor allem zur Bereitstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze genutzt werden. Hierbei handelt es sich sowohl um Stellplätze für die Mitarbeitenden, als auch für die BesucherInnen der Landesbehörden.
- Der Erhalt der Stellplatzflächen ist somit für den Betrieb der Landesbehörden unverzichtbar.
- Unabhängig von der Sicherstellung der notwendigen Stellplatzflächen sind die betroffenen landeseigenen Grundstücke für das Land Niedersachen grundsätzlich nicht entbehrlich. Diese Flächen sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage und ihrer Nähe zu den dortigen großen Landesnutzern gemäß den allgemein verbindlichen Vorschriften der Landeshaushaltsordnung als Reservefläche für künftige Bedarfssituationen und möglichen Erweiterungsbedarf vorzuhalten.

Notwendige Stellplätze:

- Der vorliegende B-Plan Entwurf enthält weder eine quantitative Anforderung noch einen Nachweis über die Anzahl der KFZ-Stellplätze die im Zuge einer Realisierung erzielt werden können bzw. sollen.
- Es gibt lediglich den Hinweis, dass die bestehenden Stellplätze und die durch die Nachverdichtung darüber hinaus notwendigen Stellplätze innerhalb des Sockels bzw. in der einer Tiefgarage realisiert werden sollen. Im Sockel selber soll lediglich der rückwärtige Bereich für Stellplätze zur Verfügung stehen.
- Der Verzicht auf die bestehenden oberirdischen Stellplätze, die allein auf dem landeeigenen Grundstück für 240 Kraftfahrzeuge ausgelegt sind, zusammen mit denen durch die Nachverdichtung zusätzlich notwendigen Stellplätzen, führt zu einem erheblichen Stellplatzbedarf, der eine Realisierung von einer großen unterirdischen Stellplatzfläche notwendig macht.
- Die durch die Baulinien fixierten Grundflächen der Einzelgebäude stimmen augenscheinlich nicht mit dem orthogonalen „Garagenraster“ des Sockelgebereiches überein, wodurch sich der Aufwand für die Gründungsarbeiten wesentlich erhöhen wird und mutmaßlich zu einer Reduzierung der ansonsten möglichen Stellplätze führen könnte.
- Eine derartige bauliche Neuordnung des Stellplatzbedarfs in Form einer Tiefgarage kommt derzeit für das Land Niedersachsen als Bauherr für das eigene Grundstück nicht in Frage.
- Im Hinblick auf eine langfristige Veränderung des Verkehrsverhaltens wäre der aus dem Bauwerk resultierende CO2 Stempel im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes ggf. auch problematisch, da später nicht mehr benötigte Tiefgaragenflächen nur schwer effizient nachnutzbar sind.

Bebauung des ehemaligen Exerzierplatzgeländes:

- Für das Behördenzentrum Ost, deren Verwaltungen und Gerichte in den umliegenden ehemaligen Kasernengebäuden untergebracht sind, erfüllt der ehemalige Exerzierplatz ebenfalls eine vernetzende Funktion.

- Der geplante Sockelbereich erschwert diese ebenerdige vernetzende Funktion und enthält auch keine Information inwiefern eine barrierefreie Durchlässigkeit von allen Seiten möglich ist.
- Die direkte barrierefreie Erreichbarkeit der Einzelgebäude auf dem Sockel wird durch den Sockel selber erschwert.
- Im Hinblick auf die Verbesserung des Stadtklimas durch eine begrünte Sockelbebauung ist nicht nachgewiesen, dass ein derartig großer Sockelbereich für das Viertel keine Barriere für die natürliche Luftströmung erzeugt.
- Die Ausformung eines Sockelbereiches, auf denen wiederum Einzelgebäude erstellt werden, bedeutet außerdem grundsätzlich den Verlust eines belichteten Vollgeschosses in den Einzelgebäuden, wodurch die Gesamtgebäude-Nutzfläche die auf dem Grundstück des Landes realisiert werden könnte minimiert wird.
- Die auf dem Sockel angeordneten mehrgeschossigen Baukörper resultieren aus einer städtebaulichen Betrachtung der Gebäudekubatur und Gebäudeformation. Diese wird nicht nur durch Baugrenzen, sondern auch durch Baulinien endgültig fixiert.
- Eine derartige starre Festlegung der Gebäudegrundflächen ist im Zweifel mit den Bedarfsinteressen für eine landeseigene Bebauung nicht vereinbar. Diese Problematik wird zusätzlich dadurch erschwert, da eine Sockelnutzung als Garagengebäude einer unterirdischen Vernetzung der Gebäude entgegensteht. Dies wäre vor allem dann von Interesse, wenn eines der Einzelgebäude durch die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien nicht die für die vorgesehene Nutzung notwendige Nutzfläche bereithalten kann. Eine funktional optimale Erweiterung des Behördenzentrums Ost wäre so gegebenenfalls nicht möglich. Insofern wäre eine flexiblere Nutzung der Sockelbebauung mit Verkehrs- und Nutzflächen für die darüber liegenden Einzelgebäude wünschenswert.
- Die auf der nordöstlichen Fläche des Sockels geplante Einzelbebauung einschließlich der höheren Kopfbebauung erfordert wahrscheinlich eine Abstandsbaulast auf dem nördlichen Grundstücksstreifen des Landes. Diesbezüglichen Anfragen von Investoren hat das Land bereits in der jüngeren Vergangenheit eine Absage erteilt.

Abschließend bleibt festzustellen, dass eine Umsetzung der hier vorgelegten Planungsabsichten die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Landes Niedersachsen, die seinerzeit u. a. auch maßgeblich für einen Erwerb der ehemals bundeseigenen Immobilien waren, in einer nicht hinnehmbaren Weise massiv einschränken würde.

Wir bitten bei der weiteren Planung des Bebauungsplanes Nr.153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ um die Berücksichtigung der formulierten Belange des Landes Niedersachsen.

Die tatsächlichen Realisierungschancen einer Bauleitplanung zur städtebaulichen Neuordnung des betreffenden Gebietes resultieren letztendlich maßgeblich aus der Bauherreninitiative der betroffenen Grundstückseigentümer. In diesem Sinne würden wir uns freuen, in den weiteren Planungsprozess mit einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

E. Grauerholz

Evelyn Grauerholz

Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide
Postfach 14 63, 29626 Munster

Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide

Hansestadt Lüneburg
Fachbereich Stadtentwicklung
Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Per E-Mail an: bjoern.kern@stadt.lueneburg.de
stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Bearbeitet von Herrn Schild
E-Mail: christoph.schild@sb-lh.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)	Tel: (04131) 3019-	Lüneburg,
	H21	165	14.09.2022

Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planungsgebiet bzw. an dieses angrenzend befinden sich die Verwaltungsgebäude des Behördenzentrums Ost mit dem Arbeitsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 2), dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 6), dem Katasteramt Lüneburg des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (Adolph-Kolping-Straße 12), dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 14), dem Sozial- und Verwaltungsgericht Lüneburg (Adolph-Kolping-Straße 16) und dem Finanzamt für Fahndung und Strafsachen Lüneburg (Horst-Nickelstr.6).

Die Landesverwaltungen befinden sich in sechs landeseigenen Gebäuden auf landeseigenen Grundstücken. Das Behördenzentrum Ost beinhaltet die Landesgrundstücke mit den Flurnummern: 120/44, 120/45, 120/46, 120/58, und 120/59. Bis auf das Grundstück mit der Flurnummer 120/45 liegen alle vorgenannten Grundstücke unmittelbar im Planungsgebiet.

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ sind somit sowohl laufende als auch künftige Interessen bzw. Belange des Landes stark betroffen, zu denen wir wie folgt Stellung nehmen möchten:

Landeseigene Grundstücke:

- Mindestens die Hälfte des Planungsgebietes befindet sich auf Grundstücken des Landes Niedersachsen, die im Kernbereich von den umliegenden Verwaltungsgebäuden des Behördenzentrums Ost derzeit vor allem zur Bereitstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze genutzt werden. Hierbei handelt es sich sowohl um Stellplätze für die Mitarbeitenden, als auch für die BesucherInnen der Landesbehörden.
- Der Erhalt der Stellplatzflächen ist somit für den Betrieb der Landesbehörden ausgesprochen wichtig bzw. notwendig.

- Unabhängig von der Sicherstellung der notwendigen Stellplatzflächen betrachtet das Land Niedersachen die betroffenen landeseigenen Grundstücke als nicht entbehrlich, da sie grundsätzlich als Reservefläche für künftige Bedarfssituationen der Landesverwaltung dienen.

Notwendige Stellplätze:

- Der vorliegende B-Plan Entwurf enthält weder eine quantitative Anforderung noch einen Nachweis über die Anzahl der KFZ-Stellplätze die im Zuge einer Realisierung erzielt werden können bzw. sollen.
- Es gibt lediglich den Hinweis, dass die bestehenden Stellplätze und die durch die Nachverdichtung darüber hinaus notwendigen Stellplätze innerhalb des Sockels bzw. in der einer Tiefgarage realisiert werden sollen. Im Sockel selber soll lediglich der rückwertige Bereich für Stellplätze zur Verfügung stehen.
- Der Verzicht auf die bestehenden oberirdischen Stellplätze, die allein auf dem landeeigenen Grundstück für 240 Kraftfahrzeuge ausgelegt sind, zusammen mit denen durch die Nachverdichtung zusätzlich notwendigen Stellplätzen, führt zu einen erheblichen Stellplatzbedarf, der eine Realisierung von einer großen unterirdischen Stellplatzfläche notwendig macht.
- Die durch die Baulinien fixierten Grundflächen der Einzelgebäude stimmen augenscheinlich nicht mit dem orthogonalen „Garagenraster“ des Sockelgebereiches überein, wodurch sich der Aufwand für die Gründungarbeiten wesentlich erhöhen wird.
- Eine derartige bauliche Neuordnung des Stellplatzbedarfs in Form einer Tiefgarage kommt derzeit für das Land Niedersachsen als Bauherr für das eigene Grundstück nicht in Frage.
- Im Hinblick auf eine langfristige Veränderung des Verkehrsverhaltens wäre der aus dem Bauwerk resultierende CO2 Stempel im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes ggf. auch problematisch, da später nicht mehr benötigte Tiefgaragenflächen nur schwer effizient nachnutzbar sind.

Bebauung des ehemaligen Exerzierplatzgeländes:

- Für das Behördenzentrum Ost, deren Verwaltungen und Gerichte in den umliegenden ehemaligen Kasernengebäuden untergebracht sind, erfüllt der ehemalige Exerzierplatz ebenfalls eine vernetzende Funktion.
- Der geplante Sockelbereich erschwert diese ebenerdige vernetzende Funktion und enthält auch keine Information inwiefern eine barrierefreie Durchlässigkeit von allen Seiten möglich ist.
- Die direkte barrierefrei Erreichbarkeit der Einzelgebäude auf dem Sockel wird durch den Sockel selber erschwert.
- Im Hinblick auf die Verbesserung des Stadtklimas durch eine begrünte Sockelbebauung ist nicht nachgewiesen, dass ein derartig großer Sockelbereich für das Viertel keine Barriere für die natürliche Luftströmung erzeugt.
- Die Ausformung eines Sockelbereiches, auf denen wiederum Einzelgebäude erstellt werden, bedeutet außerdem grundsätzlich den Verlust eines belichteten Vollgeschosses in den Einzelgebäuden, wodurch die Gesamtgebäude-Nutzfläche die auf dem Grundstück des Landes realisiert werden könnte minimiert wird.
- Die auf dem Sockel angeordneten mehrgeschossigen Baukörper resultieren aus einer städtebaulichen Betrachtung der Gebäudekubatur und Gebäudeformation. Diese wird nicht nur durch Baugrenzen, sondern auch durch Baulinien endgültig fixiert.

- Eine derartige starre Festlegung der Gebäudegrundflächen ist im Zweifel mit den Bedarfsinteressen für eine landeseigene Bebauung nicht vereinbar. Diese Problematik wird zusätzlich dadurch erschwert, da eine Sockelnutzung als Garagengebäude einer unterirdischen Vernetzung der Gebäude entgegensteht. Dies wäre vor allem dann von Interesse, wenn eines der Einzelgebäude durch die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien nicht die für die vorgesehene Nutzung notwendige Nutzfläche bereithalten kann. Eine funktional optimale Erweiterung des Behördenzentrums Ost wäre so gegebenenfalls nicht möglich. Insofern wäre eine flexiblere Nutzung der Sockelbebauung mit Verkehrs- und Nutzflächen für die darüber liegenden Einzelgebäude wünschenswert.
- Die auf der nordöstlichen Fläche des Sockels geplante Einzelbebauung einschließlich der höheren Kopfbebauung erfordert wahrscheinlich eine Abstandsbaulast auf dem nördlichen Grundstücksstreifen des Landes. Diesbezüglichen Anfragen von Investoren hat das Land bereits in der jüngeren Vergangenheit eine Absage erteilt.

Das Staatliche Baumanagement Lüneburger Heide bittet bei der weiteren Planung des Bebauungsplanes Nr.153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ um die Berücksichtigung der formulierten Belange des Landes Niedersachsen.

Die tatsächlichen Realisierungschancen einer Bauleitplanung zur städtebaulichen Neuordnung des betreffenden Gebietes resultieren letztendlich maßbeglich aus der Bauherreninitiative der betroffenen Grundstückseigentümer. In diesem Sinne würden wir uns freuen, in den weiteren Planungsprozess mit einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christoph Schild

Bereich 31
31 DW
Az.: 732029-153 IV

Lüneburg, den
06. September 2022

☎ 3536 fax 3448

Bereich 61

Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahme Bereich 31 -Umwelt-

Der Bereich 31 hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Grundstücksentwässerung
Keine Bedenken.
Für den entwässerungstechnischen Teil der Baumaßnahme ist beim Bereich Umwelt eine Entwässerungsgenehmigung gem. der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beantragen. Ansprechpartner sind Herr Lentzer, Tel.: 309-3410, oder Herr Schlüschen, Tel.: 309-3465.

Bodenschutz / Altlasten
Keine Bedenken

Untere Wasserbehörde
Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden gibt es eine **Tiefenbeschränkung von max. 50 m**.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Keine Bedenken

Starkregen
Keine Bedenken

<u>Immissionsschutz</u>

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durch eine anerkannte Messstelle gemäß § 29b BImSchG für das Vorhaben zu erstellen. Die Beauftragung des Ingenieurbüros erfolgt durch den Bereich 61. Erst nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Ansprechpartner ist Frau Fritz Tel.: 309-3407 oder Frau Suhrke-Konrad Tel.: 309-3660

Dieter Wohlberg

61

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

Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung und Bitte um redaktionelle Änderung der Begründung und der Textlichen Festsetzungen.

Die die in der STU vorgeschlagenen Lösungen der schalltechnischen Konfliktsituation durch Gewerbelärm ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sehr ungünstig Formuliert.
Die vorgeschlagenen Konfliktlösungen für Gewerbelärm siehe S. 15, 4.4.3 Beurteilungspegel, letzter Absatz und S. 21 6.1 Begründung, vorletzter Absatz sowie textlichen Festsetzungen 6.2 Schutz vor Gewerbelärm, lauten inhaltlich wie folgt:

- ⇨ möglichst Anordnung von schutzwürdigen Räumen/Schlafräume zur lärmabgewandten Fassadenseite
- ⇨ sollten dennoch schutzbedürftige Räume zur lärmzugewandten Fassadenseite geplant sein, wäre diese durch den Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasungen) vor schutzbedürftigen Räumen oder durch architektonischen Selbstschutz vor Lärm zu schützen

Es ist deutlich zu machen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm und Freizeitlärm gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind. Nur bei Verkehrslärm ist eine Konfliktlösung durch passive Schallmaßnahmen möglich. Eine indirekte Lösung mit nur schallgedämmten Fenstern ist nicht realisierbar.

Eine Lösung mit *„nicht zu öffnende Fenster“* ist irreführend (Fenster sind üblicherweise immer zu öffnen)! Tatsächlich handelt es sich dann um verglasten Fassadenteile/Fronten, diese sind bei einer Wohnnutzung unüblich und nach m. E. nicht realisierbar bzw. von den zukünftigen Bewohnern nicht gewollt.

Ich bitte daher folgende redaktionelle Änderungen vorzunehmen:

Begründung Seite 12, 4. Absatz

Streichung des Satzes:

~~*Für schutzbedürftige Räume ist andernfalls ein Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) oder architektonischer Selbstschutz erforderlich.*~~

Folgende Formulierung ist anstelle des gestrichenen Satzes einfügen:

Sollten dennoch zum Schlafen geeignete Räume zu diesen Fassadenseiten ausgerichtet werden, ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von Vorbauten mit einer Mindesttiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglaste Loggien, Wintergärten).

Textliche Festsetzungen 4. 1 Gewerbelärm

Streichung des Satzes:

~~*Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 158 vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.*~~

Folgende Formulierung ist anstelle des gestrichenen Satzes einfügen:

Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Lübecker-Straße“ ist bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von geeigneten Vorbauten mit einer Mindesttiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglaste Loggien, Wintergärten).

Suhrke-Konrad