

Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplan **Nr. 193 „Universitätsallee-Havemann“**



Verfahrensstand:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt:

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	1
1.1	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION.....	1
2	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.1	GRUNDLAGEN DER VERFAHRENDURCHFÜHRUNG	1
2.2	BISHERIGES PLANRECHT	2
3	ARCHITEKTONISCHE KONZEPTSTUDIE	2
4	(ERFORDERLICHE) FACHGUTACHTEN	3
5	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bockelsberg, westlich der Straße Universitätsallee.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Westseite der Universitätsallee abgegrenzt durch die Gaußstraße im Süden, die Virchowstraße im Westen und die Heinrich-Böll-Straße im Norden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,35 ha.

1.1 Räumliche und strukturelle Situation

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Havemann & Söhne GmbH. Heute befindet sich auf dem Gelände ein Autohandels- und -Reparatur-Standort sowie ein EDEKA-Markt. Durch die gewerbliche Nutzung ist die Fläche im derzeitigen Zustand maximal versiegelt, während die Gebäude dem Baujahr entsprechend architektonisch in einem starken Widerspruch zum progressiven Audimax der Leuphana Universität stehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Universitätsallee als auch über die Virchowstraße.

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung zielt auf die Neufassung des Bebauungsplans für das Plangebiet ab, welche den heutigen Anforderungen an die Schaffung von Wohnraum und einer modernen Quartiersentwicklung gerecht werden soll.

Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes dienen dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die mit dem städtebaulichen Konzept verbundenen Ziele zu sichern bzw. zu stützen und die Auswirkungen dieser neuen Wohnnutzung auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten Fläche zu bewältigen.

2.1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan Nr. 193 „Universitätsallee-Havemann“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich. Die Anforderungen an das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB sind nicht erfüllt.

Bebauungspläne sind gemäß §8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell zugrundeliegende Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 193 „Universitätsallee-Havemann“ als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB statt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Hansestadt Lüneburg bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand von 2024.

2.2 Bisheriges Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der derzeitigen Bebauungsplänen Nr. 16 Bockelsberg-West inkl. der 1. Änderung und Nr. 101. Hochschulen/Schornhorststraße. Die Flächen des Geltungsbereiches sind planungsrechtlich durch die rechtskräftigen Bebauungspläne als Gewerbeflächen festgesetzt.

Die Neuentwicklung wird durch einen eigenständigen Bebauungsplan abgedeckt welcher die bestehenden Planungen überplant.

3 Architektonische Konzeptstudie

Die Konzeptstudie für das Plangebiet steht für urbane fortschrittliche Architektur an der südlichen Einfahrt ins Stadtgebiet Lüneburg und sieht eine lebendige Balance zwischen Wohnen und Arbeiten sowie einer bedarfsgerechten Nahversorgung vor.

Zentrales Element der Gestaltung sind Gründächer auf den Erdgeschossbauten sowie eine abwechslungsreiche Kubatur, welche durch den Wechsel der Geschossigkeit (zwischen 3 und 5) bei den verschiedenen Bauwerken erreicht wird.

Die Konzeptstudie geht von einer Gesamtbebauung mit etwas über 29.000 m² Bruttogeschossfläche aus, bei der bis zu mehr als 12.000 m² für neuen Wohnraum vorgesehen sind, was Raum für die Schaffung von mehr als 100 Wohneinheiten erlaubt. Zusätzlich soll auf einem Bestandsbauwerk Platz (ca. 1.000 m²) für eine 4-zügige Kindertagesstätte geschaffen werden.

Ferner sollen ca. 6.500 m² Bürofläche für den Wissens- und Dienstleistungsstandort Lüneburg als Fundament für Arbeitsplätze der Zukunft dienen und ca. 9.000 m² Fläche für umfangreichere, bedarfsgerechte und ansprechende Nahversorgung für den Bockelsberg bereitgestellt werden, welche insbesondere dem derzeitigen EDEKA Markt die Möglichkeit eröffnen soll, sich weiterzuentwickeln.

Gemäß der Parkplatzstudie werden Tiefgaragenflächen und Außenstellplätze sowie die bereits vorhandene Parkpalette genutzt, um Parkplätze (573 gegenüber Bedarfshochrechnung von 542 Stück) bedarfsgerecht bereitzustellen, während gleichzeitig die Gesamtversiegelung im Vergleich zum Status Quo reduziert werden kann. Park- und Dachflächen sollen neben der Begrünung umfangreich mit PV-Anlagen ausgerüstet werden.

Die Orientierung und Verteilung der verschiedenen Nutzungen auf dem Grundstück folgt den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzergruppen: Wohnen auf den lärmabgewandten Seiten mit einer Südwest Orientierung und Blick auf die Begrünung, Büros und Gewerbe mit hoher Sichtbarkeit in Richtung der Straße und Blick auf die Verkehrsflächen bzw. in den Erdgeschossen.

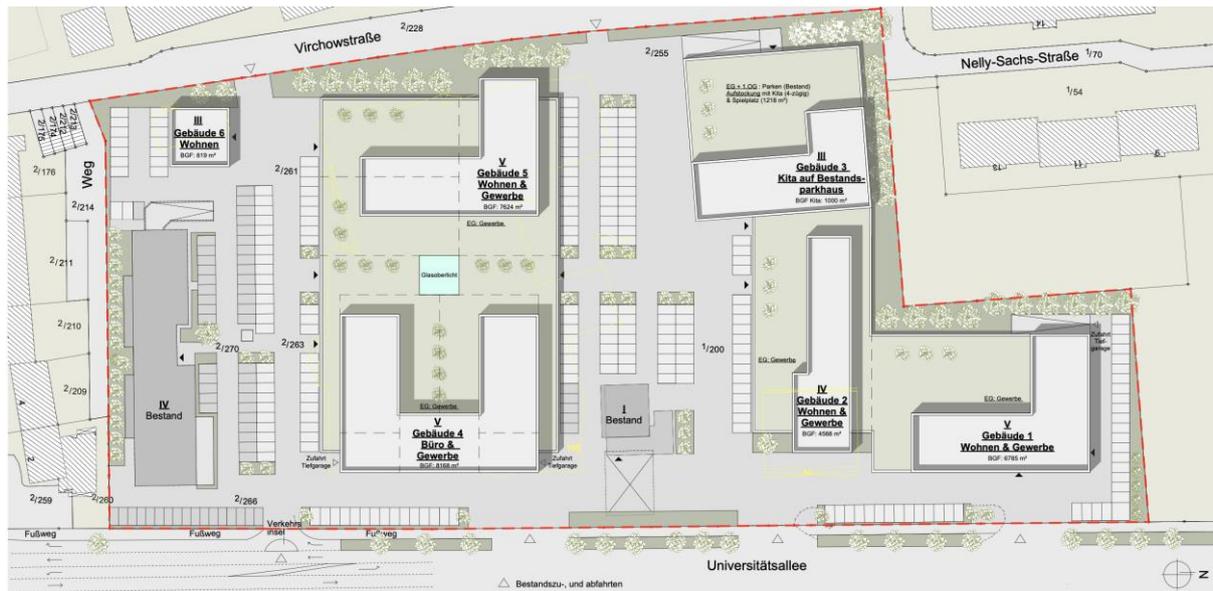


Abbildung 1: Lageplan Konzeptstudie

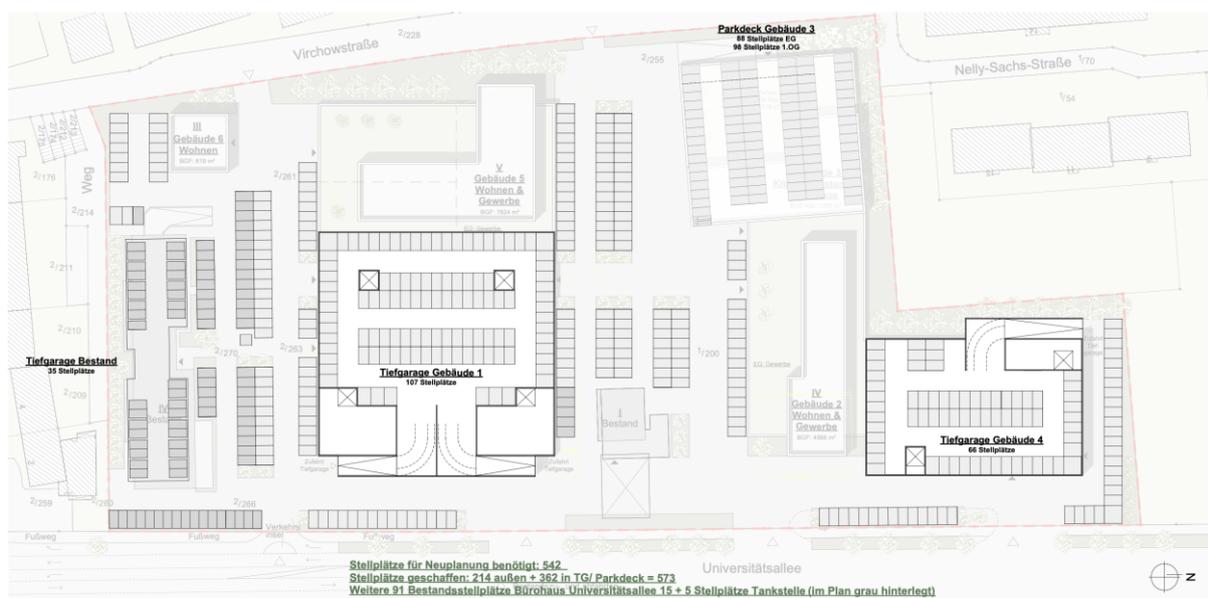


Abbildung 2: Lageplan Parkplatzstudie

4 (Erforderliche) Fachgutachten

Im Laufe des Verfahrens werden entsprechende Fachgutachten, wie z.B. Untersuchung zur Schallimmission vorgelegt. Welche weiteren Gutachten erforderlich sein werden, wird mit Hilfe der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren ermittelt.

Die konkreten Festsetzungen des geplanten Bauungsplanes werden im laufenden Verfahren anhand der Ergebnisse der Gutachten erarbeitet.

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Derzeit wäre die Schaffung eines gemischten Quartiers mit großflächiger Wohnnutzung in diesem Bereich nicht möglich. Durch das Bauleitplanverfahren wird neues Baurecht geschaffen.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr und eine Mehrversiegelung im besonderen Umfang oder störende Nutzungen sind nach derzeitigem Planstand nicht zu befürchten.