

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

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

Stand: Vorentwurf, Juni 2022

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:



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

Inhalt

1.	Anlass und Ziel.....	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3.	Planvorgaben	5
4.	Planung	6
4.1	Workshop / Städtebauliches Konzept	6
4.2	Bebauungsplan	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Bebauung: Maß der Nutzung / Geschossigkeit / Baugrenzen und Baulinien.....	7
4.2.3	Erschließung / Verkehrsflächen	9
4.2.4	Baumerhalt	9
4.2.5	Örtliche Bauvorschrift	9
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit.....	9

1. Anlass und Ziel

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

Dem schließt sich südöstlich der 23 ha große Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne an, der einer städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung zugeführt wird:

- Der westliche Teil des verbliebenen Areals (Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“), zwischen Lübecker und Wismarer Straße
- Die östliche Fläche des ehemaligen Kasernenareals entlang der B 4 / B 209 wird durch den Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ entwickelt
- Für den Bereich entlang der Bleckeder Landstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ aufgestellt.

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

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

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

Zur Sicherung der Planungsabsichten wurde außerdem eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Mit der Planung werden Innenentwicklungspotenziale genutzt. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

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

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zu-

lässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet grenzt

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

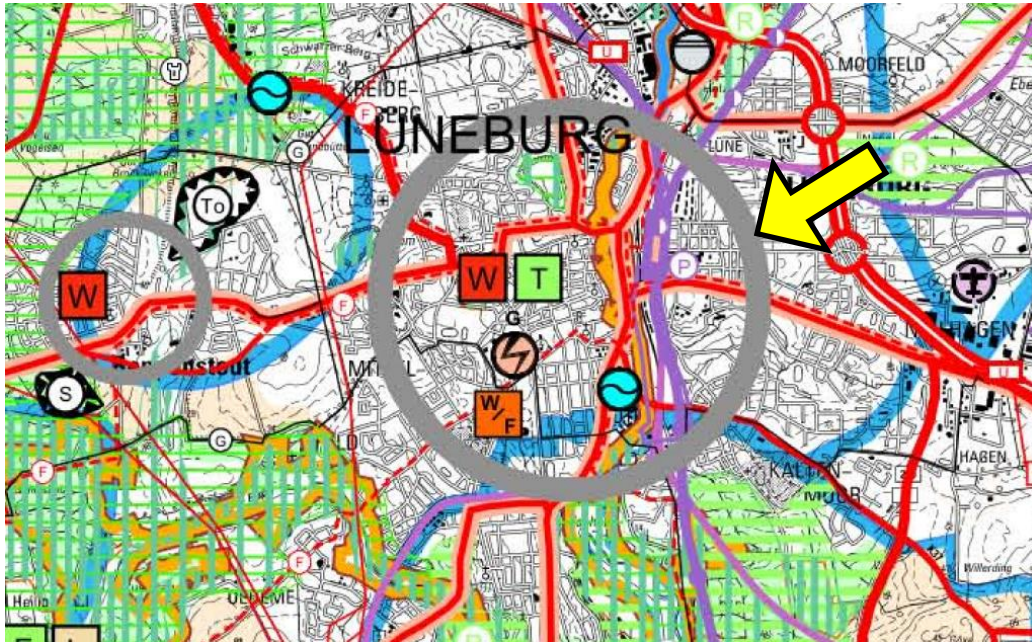


Das Plangebiet und seine Umgebung Luftbild (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

3. Planvorgaben

- Raumordnung

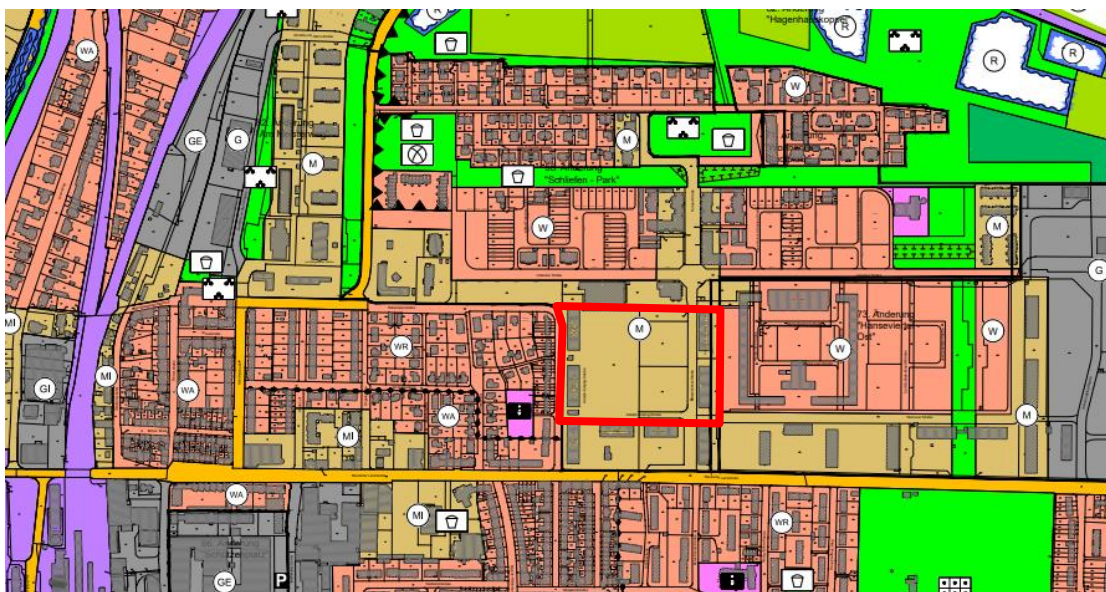
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Lüneburg, für das das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016) keine weiteren Kennzeichnungen darstellt.



Auszug RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016)

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

- Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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

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

- Baumschutzsatzung

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

4. Planung

4.1 Workshop / Städtebauliches Konzept

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

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



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

Wesentliche Merkmale des Entwurfskonzeptes sind:

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

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



forum baukultur e.V.: Modellfoto des weiter entwickelten städtebaulichen Konzepts

4.2 Bebauungsplan

Das Entwurfskonzept für den Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes soll sich in einem städtebaulichen Rahmen bewegen, der im Wesentlichen durch folgende planungsrechtliche Regelungen bestimmt wird:

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebiets „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO ermöglicht die planerische Steuerung vorhandener und neuer Baugebiete in städtischer Dichte und Mischung.

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

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

4.2.2 Bebauung: Maß der Nutzung / Geschossigkeit / Baugrenzen und Baulinien

a) Bestandsüberplanung „Behördenzentrum“:

Die den ehemaligen Exerzierplatz an der Ost- und Westseite einfassenden Gebäudekörper werden gemäß der Bestandssituation gesichert:

- zwingend dreigeschossige Bebauung
- Traufhöhe TH 12,5 m / Firsthöhe FH 20,6 m

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen geregelt, deren Verlauf sich an den vorhandenen Baukörpern orientiert.

b) Neubebauung ehemaliger „Exerzierplatz“:

Ausbildung eines durchgehenden eingeschossigen Sockels, der durch Baulinien zwingend vorgegeben wird. Bei der Umsetzung in Bauabschnitten ist in der Erdgeschosszone eine Begrünung bzw. Gestaltung grenzständiger Brandwände sicherzustellen.

Über dem Sockel erheben sich maximal sechs drei- bis viergeschossige Baukörper (Wohnen, Büro, Dienstleistungen), die den Blockrand und die so entstehenden Straßenräume neu definieren. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung werden auch für diese Gebäude Baulinien festgesetzt.

Außerdem muss planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die aus der Sockelebene herausragenden mehrgeschossigen Baukörper nur dann umgesetzt bzw. genutzt werden können, wenn auch der umgebende Gebäudesockel gebaut wird. Hierfür kommt die Verwendung einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Frage, in der die Zulässigkeit der Nutzungen oberhalb des Erdgeschosszone an die verpflichtende bauliche Umsetzung des Gebäudesockels geknüpft wird.

Maßstab für die bauliche Höhenentwicklung der Baukörper ist die Traufhöhe der östlichen und westlichen Randbebauung. Dabei sollte auch die Möglichkeit der Ausbildung von Staffelgeschossen in die Betrachtung einbezogen werden.

Der Sockel soll im Sinne der bereits eingangs benannten städtebaulichen Zielsetzung flächig begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Damit wird auf die in der Stadtklimaanalyse für diesen Bereich ermittelte bioklimatisch besonders angespannte Situation reagiert. Unter bioklimatischen Gesichtspunkten kann so eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit durch Wegeverbindungen, die über das begrünte Plateau führen, sollen gesichert werden.

Der Blockrand soll im Bereich des neuen Quartiersplatzes im Erdgeschoss dem Einzelhandel oder anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein. Wohnnutzungen sollen dort in der Erdgeschosszone ausgeschlossen werden. Eine geschossweise Nutzungsregelung ist planungsrechtlich zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Der rückwärtige Bereich des Gebäudesockels wird für den Nachweis der notwendigen Stellplätze genutzt. Darüber hinaus können weitere Stellplätze in einer unterhalb des Sockels liegenden Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Zufahrtbereiche liegen verkehrsgünstig an der Südseite.

c) Neue Platzgestaltung (Ostseite):

Sicherung einer Raumkante (zwingend vier Geschosse) sowie eines „Kopfgebäudes“ (sechs Geschosse) im Norden, das sowohl eine abschirmende Funktion gegenüber der nördlich angrenzenden Gebäuderückseite als auch eine baulich-räumliche Gestaltungsfunktion in Bezug auf den neu entstehenden Fußgängerbereich („Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) übernimmt. Die städtebaulich herausgehobene Funktion rechtfertigt eine abweichende Höhenentwicklung (6 Geschosse) bzw. kann durch diese erst erfüllt werden.

4.2.3 Erschließung / Verkehrsflächen

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

Die neu entstehende Platzfläche im östlichen Bereich wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Fußgängerbereich) festgesetzt.

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

4.2.4 Baumerhalt

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

4.2.5 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden Vorgaben über die bauliche Gestaltung der Gebäude (Farben, Materialien, Dachgestaltung etc.) aufgenommen. Eine besondere Zielsetzung ist die Gestaltung einer durchgehenden Trauflinie des Sockelgeschosses.

Regelungsgehalt und -tiefe der Örtlichen Bauvorschrift soll sich an den vorhandenen Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne orientieren und bei Bedarf angepasst werden.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der südlich verlaufenden Bleckeder Landstraße sowie derzeit durch die Straßen- und Stellplatzverkehre im Plangebiet selbst verursacht.

Die Gebietskategorie eines MU bietet einen geringeren Schutzanspruch der zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (hier vor allem Wohnen und Büronutzungen). Dieser Schutzanspruch ist ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Die Verkehrslärmbelastung wird ggf. im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Beurteilungsgrundlage bilden dabei die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Für den Fall, dass Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten schutzwürdigen Wohn- und Büronutzungen erforderlich werden, kommen erfahrungsgemäß folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“. Die Außenbauteile der Gebäudekörper sind entsprechend der nach DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
 - Lärmoptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen.
 - Ausrichtung von Loggien, Balkonen und Dachterrassen auf die weniger belasteten Bereiche.
 - Einsatz von schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern.
- Die geplante Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist städtebaulich vertretbar. Die bauliche Entwicklung wird zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung führen, die aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur nach jetzigem Erkenntnisstand verträglich und zumutbar ist. Die Verkehrsflächen sind in der Lage, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt.

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

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

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

- Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist grundsätzlich zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet.
- Der Boden im Plangebiet ist durch bauliche und sonstige Siedlungsnutzung (großflächige Stellplatzanlagen) stark vorbelastet. Die Bebaubarkeit war bereits vor der Planung grundsätzlich möglich.

Mit der Planung wird eine gegenüber dem Bestand geringfügig höhere Versiegelung eintreten. Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen

und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung wird die mit der Planung einhergehende zusätzliche Beeinträchtigung als nicht erheblich bewertet.

- Die Bestandssituation ist nach bioklimatischen Gesichtspunkten ungünstig. Die großflächig versiegelten Flächen sowie das weitgehende Fehlen von Grünflächen wirken sich belastend auf das Wohlbefinden und die Gesundheit aus. In Folge des Klimawandels werden heiße Perioden in ihrer Häufigkeit und Andauer zunehmen und somit die lokalen Stadtklimaeffekte noch verstärken.
Die geplante Ausbildung eines begrünten Plateaus kann durch eine entsprechende Gestaltung eine deutliche Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreichen. Dabei sollte es Zielsetzung sein, eine Intensivbegrünung umzusetzen, damit auch höher wachsende Pflanzen gedeihen können. Dies setzt eine gewisse Höhe der Substratschicht voraus (15 bis 40 cm und höher). Die Bindung von Stäuben und Schadstoffen sowie die geringere Wärmeaufnahme und der Kühlungseffekt durch Wasserverdunstung als Folge der Begrünung wirken dem Effekt kleinklimatischer Hitzeinseln entgegen. Darüber hinaus entsteht so neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Um eine möglichst klimaneutrale und energieeffiziente Nutzung der Gebäudekörper erreichen zu können, sollen im weiteren Verfahren folgende Maßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt werden:
 - Möglichst energieautarke Gebäudenutzung durch Erzeugung von Strom und Wärme vor Ort (PV-Anlagen und Solar- /Geothermie sowie Speicher).
 - Nutzung des anfallenden erwärmten Abwassers als erneuerbare Energiequelle. Einsatz von Wärmepumpentechnologie zum effizienten und umweltfreundlichen Heizen oder Kühlen der Gebäude.
 - Einspeisung überschüssig produzierter Energie in das öffentliche Netz zur Versorgung des Hanseviertels.