

Hanseviertel III

73. Änderung des Flächennutzungsplans

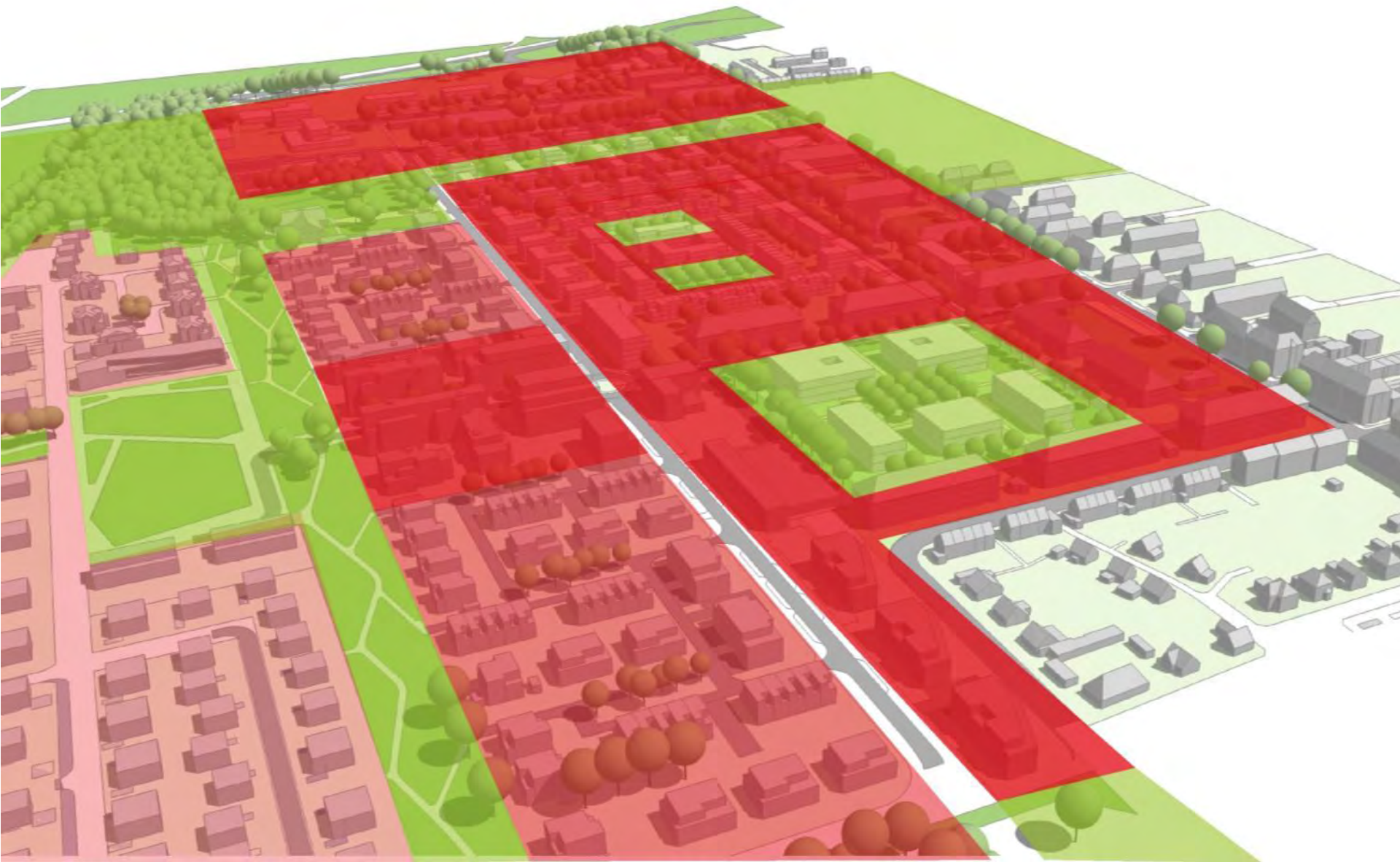
Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“

Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“
(inklusive städtebaulichem Konzept)

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

24. April 2017















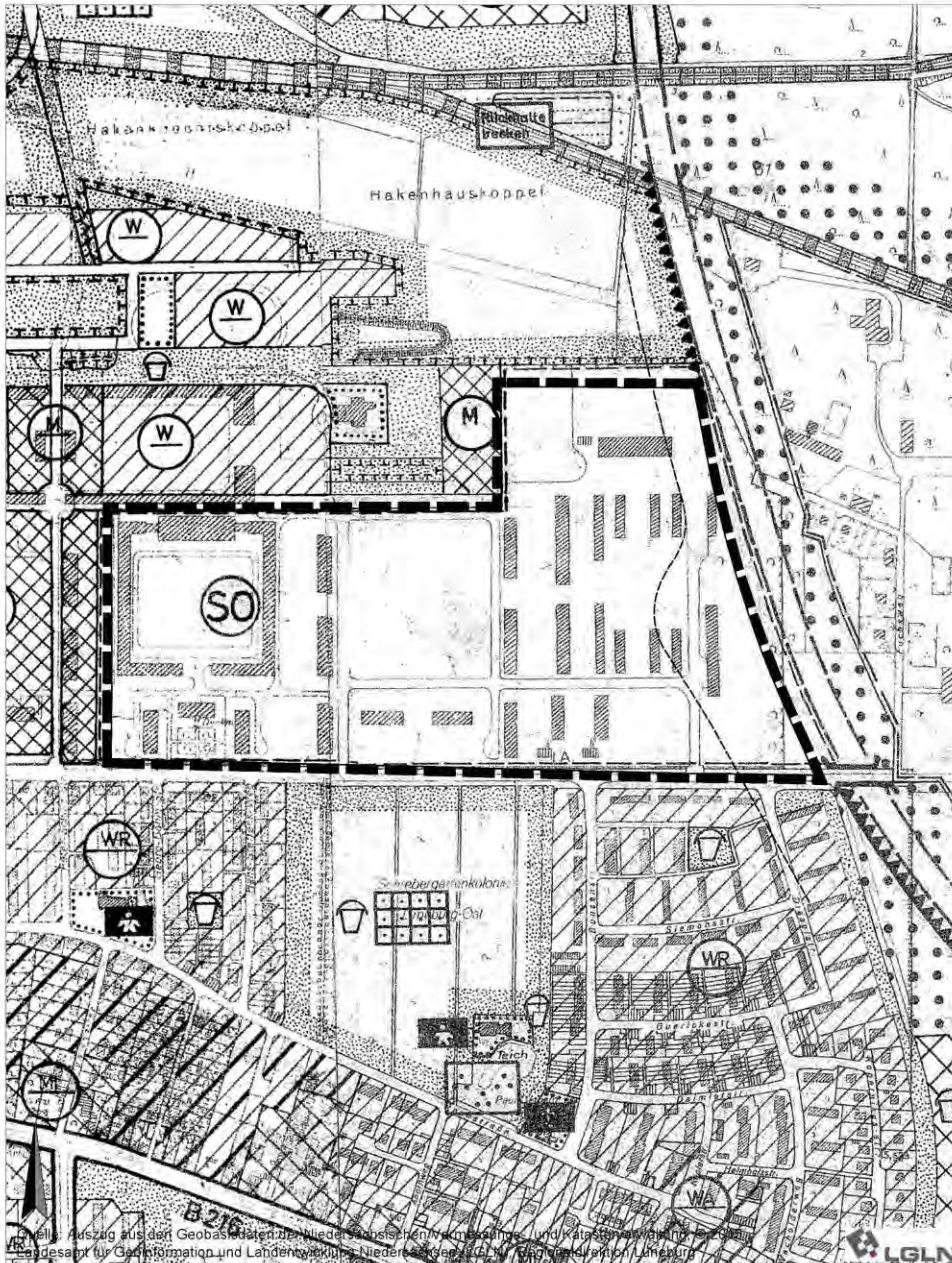








73. Änderung des Flächennutzungsplans



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 73. Änderung "Hanseviertel-Ost"

Maßstab: 1:5.000

Wirksame Fassung vom 30.01.1981

Stand: 4/2017

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbborg.de, www.elbborg.de

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung



Flächennutzungsplan 73. Änderung "Hanseviertel-Ost"

Maßstab: 1:5.000

Stand: 04/2017

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbH
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbb.de, www.elbb.de

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Wohnbaufläche



gemischte Bauflächen



gewerbliche Bauflächen

2. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

3. Grünflächen



Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung

Nachrichtliche Übernahme

(§ 5 Abs. 4 BauGB)



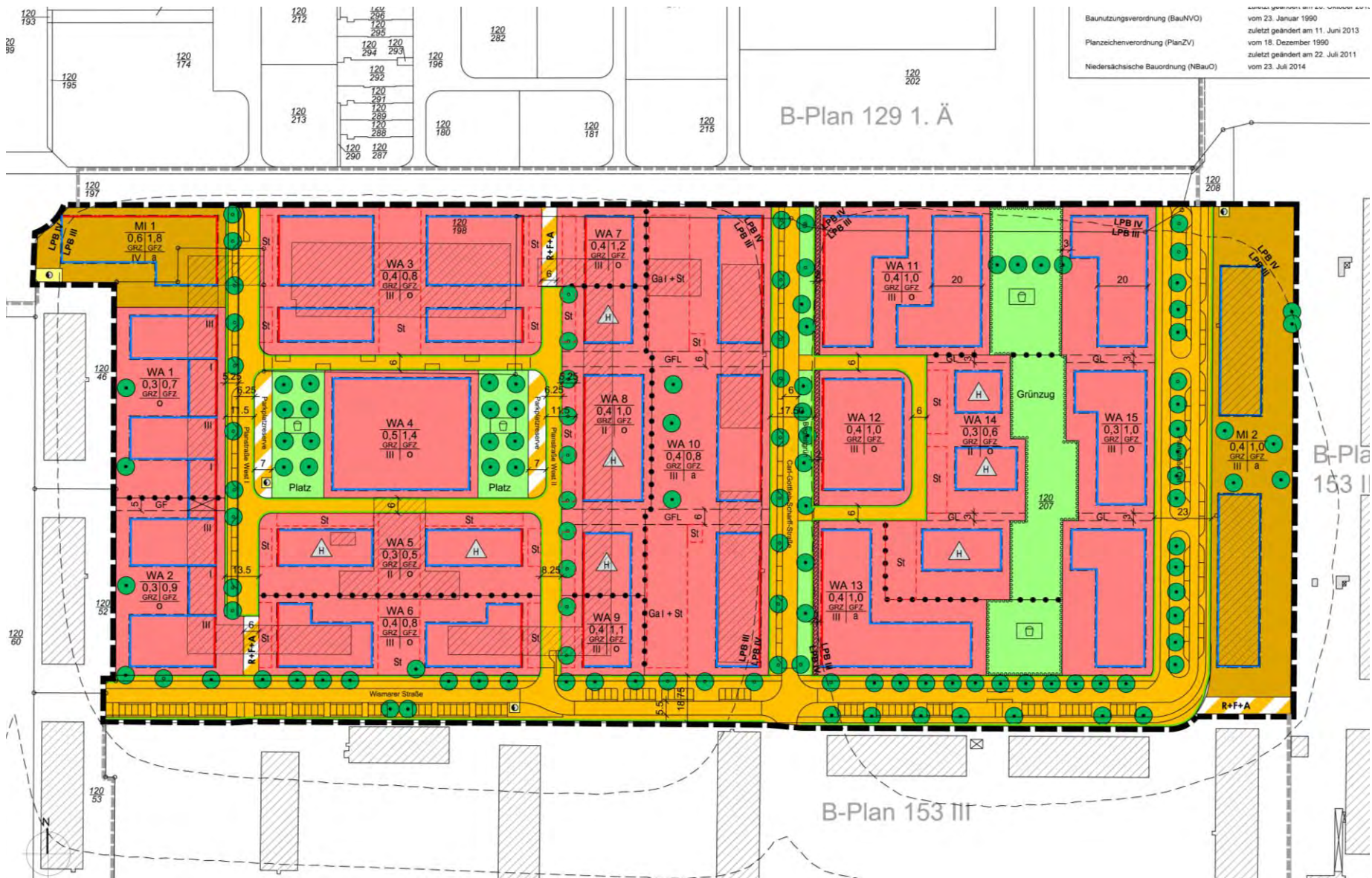
Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz



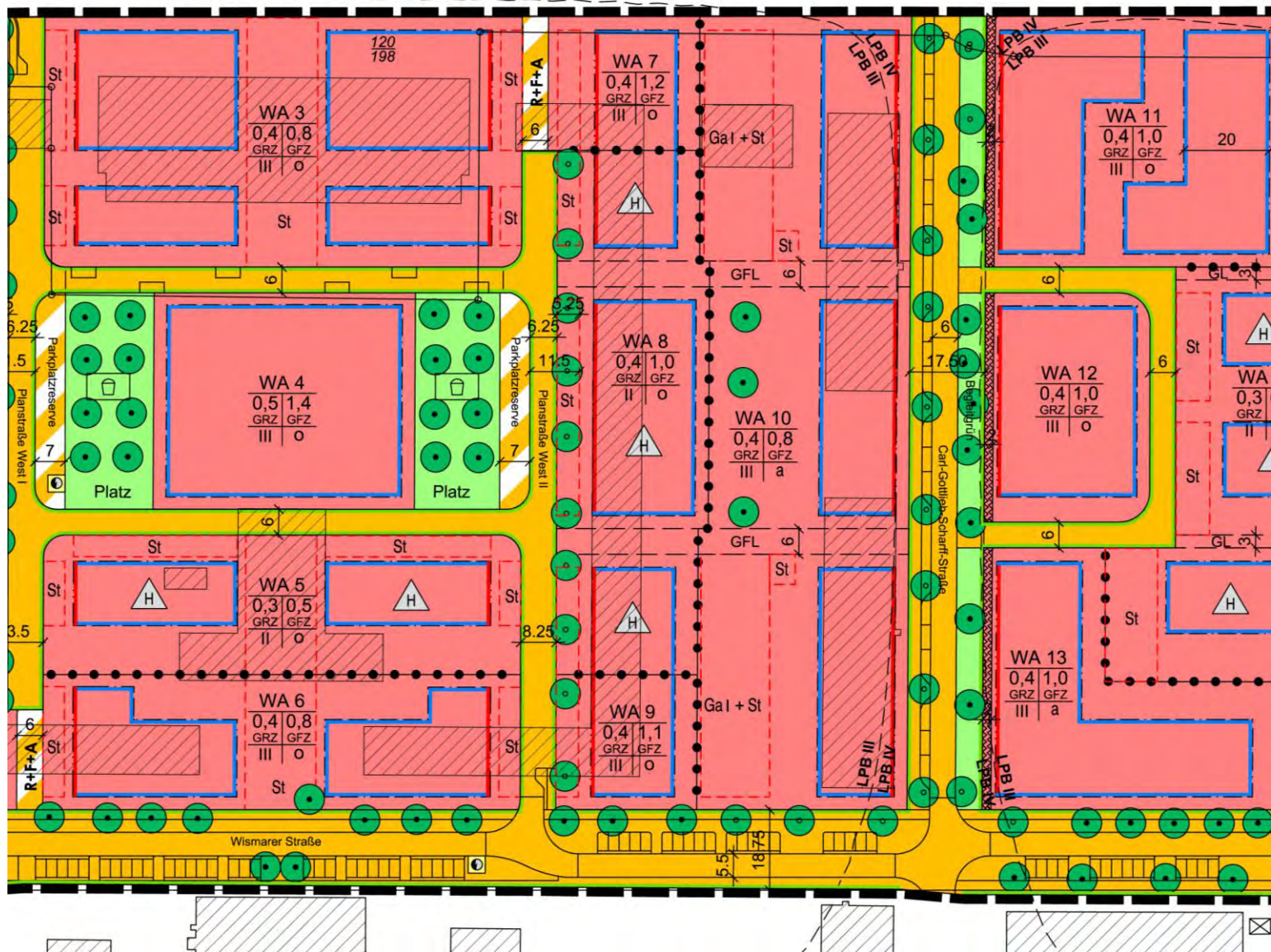
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



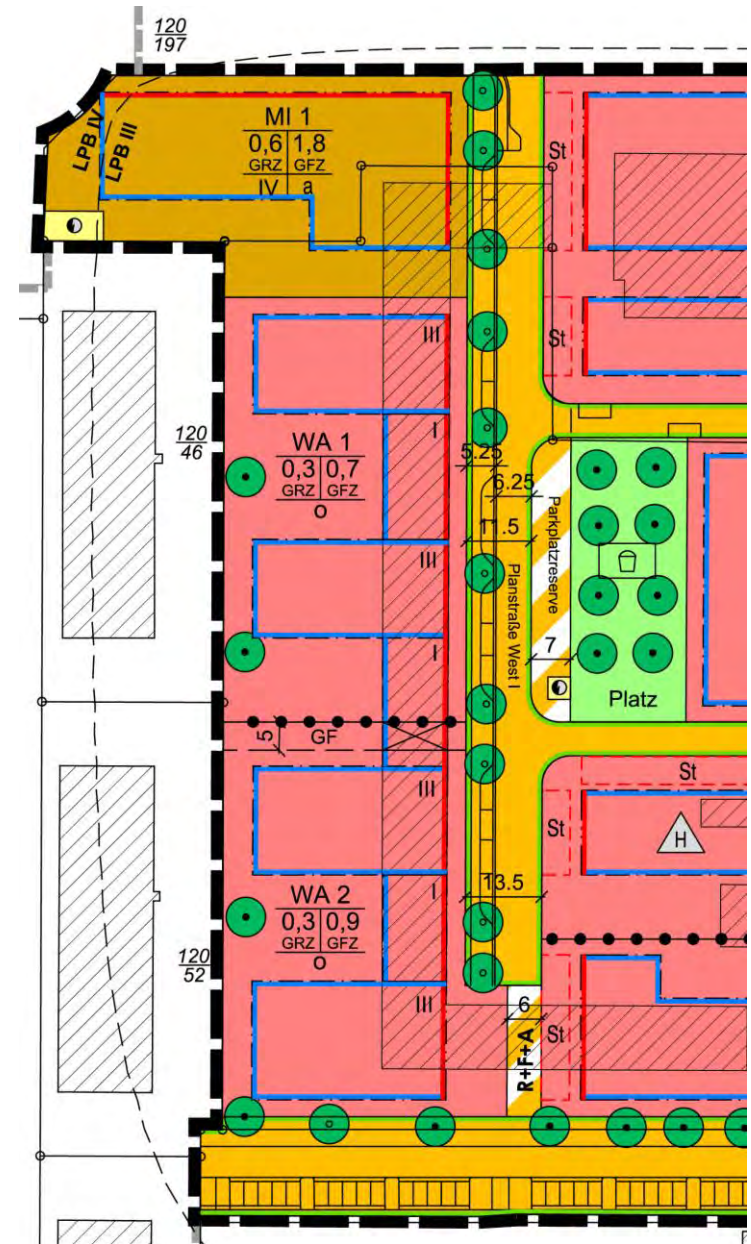
Bebauungsplan 153 I „Hanseviertel Ost – Wohnen“

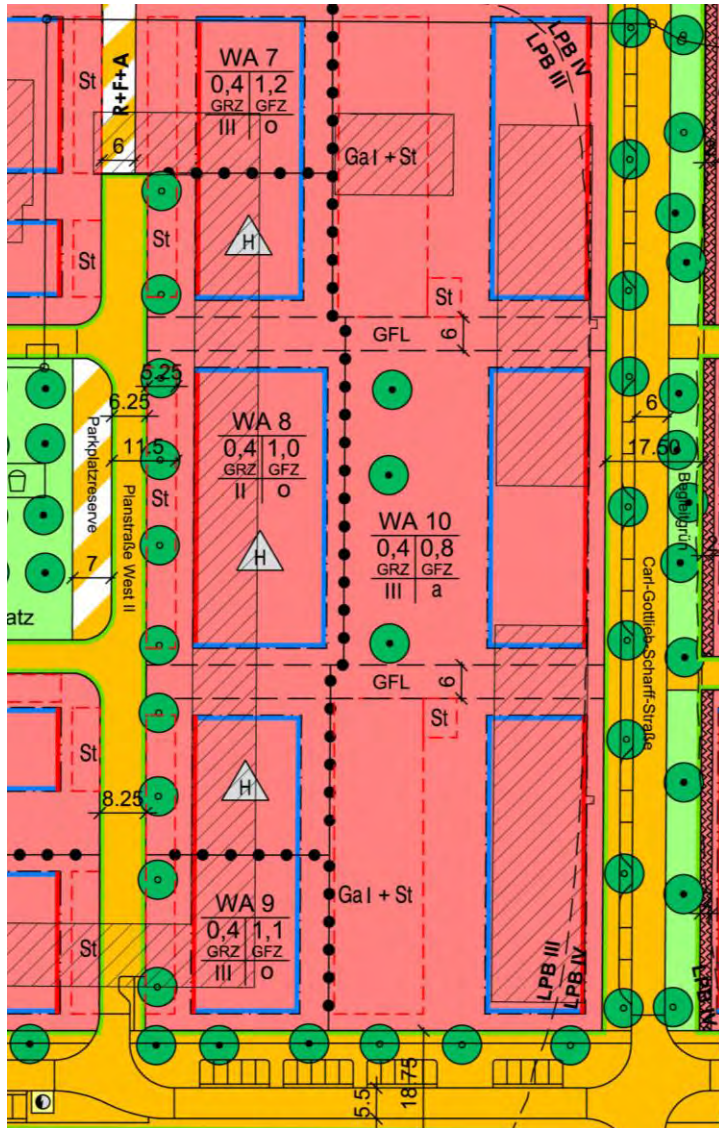


Bebauungsplan Nr. 153 I – Entwurf Planzeichnung



- WA 1 und WA 2: Baulinien entlang der Planstraße West I angepasst an den Bestand, um die Sicherung der Stallungsfassade planungsrechtlich zu unterstützen
- Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung ist beabsichtigt, deswegen Differenzierung zwischen I und III zulässigen Vollgeschossen





Textliche Festsetzungen – Auszug

- **Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen in den Wohngebieten und Vergnügungsstätten zusätzlich in den Mischgebieten**
- **Konzentration von Einzelhandel an der Tartuer Straße, deshalb Ausschluss im östlichen Mischgebiet**
- **Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Wohnungsgrößen bis 75 m², 1,5 Stellplätze bei größeren Wohnungen, für besondere Wohnformen (sozialer Wohnungsbau 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit)**
- **Förderung von Tiefgaragen: 1. durch die Beschränkung der Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewiesenen Stellplatzflächen und 2. durch zulässige Überschreitung der GRZ beim Bau von Tiefgaragen**
- **Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm**

Örtliche Bauvorschriften – Auszug

- **Festsetzung der Höhe des letzten Vollgeschosses auf 10 m und 13 m für Staffelgeschosse (Orientierung an umgebender Bestandsbebauung)**
- **Gestaltung der Außenbauteile in einheitlichem Farbspektrum**
- **Festsetzung von Flachdächern**
- **Festsetzung von Hecken als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
- **Ausschluss von freistehenden Werbeanlagen, Standorteigene Werbung ist nur unterhalb der Brüstung des 2. Vollgeschosses zulässig**

Bebauungsplan 153 II

„Hanseviertel Ost – Gewerbe“

Textliche Festsetzungen – Auszug

- **Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben (Ausgenommen Verkaufsstellen von ansässigen Betrieben)**
- **Maximale Grundflächenzahl von 0,8**
- **Schutz vor Verkehrslärm durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen**
- **Emissionskontingente sichern den Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Gewerbelärm**
- **Oberflächenentwässerung zum Großteil über öffentliches Entwässerungsnetz (Regenrückhaltebecken nördlich des Gebiets)**

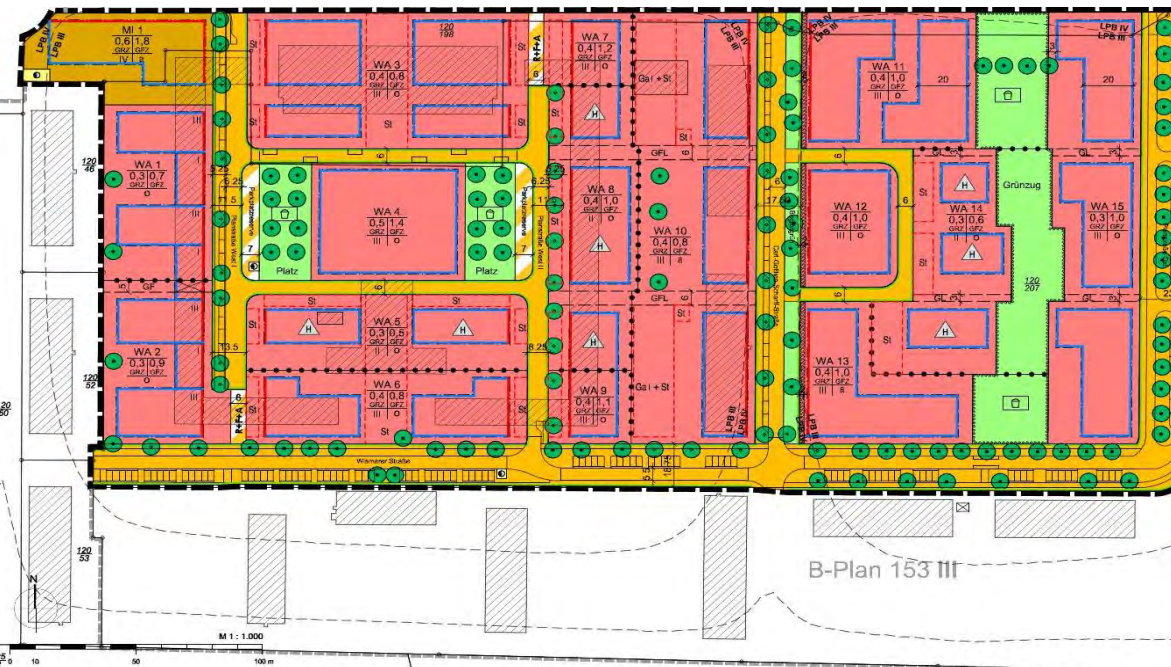
Örtliche Bauvorschriften – Auszug

- **Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10 m (ebenso wie im 153 I Wohnen)**
- **Baustoffe und Farben angepasst an angrenzendes Wohngebiet, etwas mehr Flexibilität**
- **Festsetzung von Flachdächern**
- **Ausschluss von freistehenden Werbeanlagen, standorteigene Werbung ist bis zu einer Höhe von 10 m zulässig, Abschaltung von Leuchtwerbung zwischen 0:00 und 6:00 Uhr**

Grünordnerische Festsetzungen

- Baumerhalt / Neupflanzungen
- Grünzüge / Sukzessionsfläche
- Erhalt- und Anpflanzungsflächen
- Begrünung von Dächern, Tiefgaragen & Fassaden
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Bebauungsplan Nr. 153 I



Bebauungsplan Nr. 153 II



Bilanzierung der Eingriffe in Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung

- **80 Bäume zum Erhalt festgesetzt / 66 Bäume entfallen**
- **171 Ersatzpflanzungen planintern innerhalb der Grünzüge und Baugebiete**

Eingriffs/-Ausgleichbilanzierung nach Städtetagsmodell

- **B-Plan 153 I (Wertdefizit -9.812 Wertpunkte)**
- **B-Plan 153 II (Wertüberschuss +4.890 Wertpunkte)**
- **Ausgleich für den B-Plan 153 I kann zur Hälfte durch Inanspruchnahme des Wertüberschusses im B-Plan 153 II geleistet werden**
- **Resterfordernis auf „Ökopoolfläche Ilmenauniederung“ (Aufforstung) und „Ausgleichspoolfläche westlich Ochtmissen“ (§ Trockenrasen)**

**Poolfläche westlich
Ochtmissen
(§ Trockenrasen)**

**Poolfläche
Ilmenauniederung
(Aufforstung)**