



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Büro des Landrats	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Fraktion DIE LINKE Datum: 14.06.2021	Antrag	2021/224
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 30.05.2021 zum nächsten Hochbauausschuss zum Thema: "Vorstellung Pläne Erweiterungsbau neben dem Straßenverkehrsam" (im Stand der 1. Aktualisierung vom 14.06.2021)

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement
111-110 Büro des Landrats

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 16.06.2021 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Anlage/n:

Originalantrag

Beschlussvorschlag Antragsteller:

Die Verwaltung stellt die vorhandenen Pläne für einen Erweiterungsbau neben dem Straßenverkehrsam vor.

Sachlage:

Schon in den 2000er Jahren war der Kreisverwaltung klar, dass die baulichen Kapazitäten nicht ausreichen. Deshalb wurde das Gelände der „Pavillons“ früher „Baracken“, mit einem neuen Gebäude überplant. Diese Pläne sollten dem Bauausschuss vorgestellt werden.

Aktualisierte Sachlage vom 14.06.2021:

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist richtig, dass in den Jahren 1999/2000 Überlegungen zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes neben dem Straßenverkehrsam angestellt worden sind.

Ausgereifte Pläne und ein konkretes Raum- und Bauprogramm gab es darüber noch nicht. In einem ersten Schritt sollte zunächst über eine Bauvoranfrage die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes und planungsrechtlich zulässige Gebäudekubatur geklärt werden. Dazu wurden seitens der Gebäudewirtschaft Konzeptskizzen erstellt und der Hansestadt Lüneburg als zuständiger Baugenehmigungs- und Denkmalschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

Ein 1. Anlauf mit einer Planung für ein Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 18,00 m und einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 1.500 m² ist seitens der Hansestadt Lüneburg abschlägig beschieden worden, da sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und mit seiner Massivität den denkmalpflegerischen Belangen widerspräche. Anzudenken wäre ein Baukörper in Anlehnung an das benachbarte Gebäude der KFZ-Zulassungsstelle.

Für einen entsprechend überarbeiteten Entwurf mit einer reduzierten Firsthöhe von ca. 12,20 m und einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 833 m² ist am 06.06.2000 ein positiver Bauvorbescheid erteilt worden, der verschiedene Nebenbestimmungen und Hinweise enthält. Die modifizierte Bauvoranfrage, der geprüfte Lageplan und ein Gebäudeschnitt liegen zur Kenntnisnahme an.

Als wesentliche Nebenbestimmungen sind zu nennen:

- Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,25 bei 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss angesehen.
- Das geplante Gebäude hat sich in Form, Größe, Farb- und Materialwahl an das vorhandene Verkehrsamt zu orientieren.
- Bei Realisierung des Vorhabens ist der vorhandene Büropavillon zu beseitigen.
- Das Grundstück liegt im Senkungsgebiet. Außerdem im Bereich der historischen Stadtbefestigungsanlage deren Gräben und Wälle größtenteils eingeebnet bzw. verfüllt wurden. Aus Bodenuntersuchungen für Baumaßnahmen auf dem angrenzenden Bereich (Büropavillon 1973 und Straßenverkehrsamt 1990) sind Auffüllungen bis zu 4,00 m Tiefe bekannt. Auch kann die Möglichkeit eines Erdfalles nicht ausgeschlossen werden. Bodengutachten und Gründungsbeurteilung sind für das Vorhaben zwingend erforderlich.
- Da das geplante Gebäude über einer ehemaligen Befestigungslinie zwischen Graalwall und Kalkberg liegt, müssen vor Baubeginn archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Das Vorhaben ist damals nicht weiterverfolgt worden. Stattdessen hat man über die Bezirksregierung Lüneburg das ehemalige Bürogebäude des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall (StAWA) gekauft, in dem heute der Fachdienst Bauen, der Fachdienst Regional- und Bauleitplanung sowie die Klimaschutzleitstelle untergebracht sind.

Weitergehende Untersuchungen wurden auch in der Folgezeit zum einen wegen der unsicheren Untergrundverhältnisse und zum anderen wegen der Auflage, den Büropavillon zu beseitigen, nicht durchgeführt. Im Büropavillon sind aktuell 30 Arbeitsplätze eingerichtet. Im Falle eines Abbruchs wären vorrangig diese Arbeitsplätze in dem Neubau unterzubringen, so dass sich der mögliche Zugewinn an Räumlichkeiten entsprechend relativieren würde.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Ballspielplatz“ dargestellt. Seitens der Hansestadt war damals eine Anpassung des F-Planes zugesagt worden. Inzwischen hat die Hansestadt das Grundstück mit Satzung vom 01.02.2018 in das Sanierungsgebiet Nr. 9 „Grünband Innenstadt“ aufgenommen.

Die Zulässigkeit einer Bebauung wäre von daher erneut zu klären.

DIE LINKE.

Landkreis Lüneburg
Kreistagsbüro
Postfach
21310 Lüneburg

Kreistagsfraktion
Markus Graff
Dorfstr. 33 d
21365 Adendorf
Tel.: 0177-3224686
kreistagsfraktion@dielinke-luenburg.de
30.05.2021

Sehr geehrter Herr Landrat,

für den nächsten Bauausschuss stellen wir folgenden Antrag:

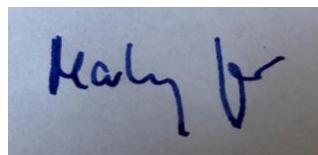
Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung stellt die vorhandenen Pläne für einen Erweiterungsbau neben dem Straßenverkehrsamt vor.

Begründung:

Schon in den 2000er Jahren war der Kreisverwaltung klar, dass die baulichen Kapazitäten nicht ausreichen. Deshalb wurde das Gelände der „Pavillons“ früher „Baracken“, mit einem neuen Gebäude überplant. Diese Pläne sollten dem Bauausschuss vorgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Fraktionsvorsitzender



20.01.2000

Landkreis Lüneburg

Der Landrat

Postanschrift: Landkreis Lüneburg, 21332 Lüneburg

Stadt Lüneburg
FB 6Am Ochsenmarkt
21335 Lüneburghat vorgelegen zu
Tgb.Nr. 0489/97

Lüneburg, den 01.01.2000

Stadt Lüneburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Bauaufsicht / Denkmalpflege

I. A.

Landkreis Lüneburg

15. JUN 2000

Hochbauamt
Herr Illas
Pavillon
Zimmer 6
Telefon (0 41 31) 26-16 64

Az.: 632.4 / 651313-7.1.0

Lüneburg, den 10.01.2000

Betr.: Bauvoranfrage für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes
in 21335 Lüneburg, Neuetorstrasse
auf den Flurstücken 128/11 und 149/5 (Bolzplatz)
hier: Vorlage der reduzierten Bebauung vom 04.01.2000

BAUVORANFRAGE

Die Landkreisverwaltung hat für ihren Betrieb einen Raumfehlbedarf von ca. 2.600,00 qm Hauptnutzfläche (ca. 4.800,00 qm Bruttogrundrissfläche), einschließlich Ersatzflächen für den eventuell abzubrechenden Pavillon, ermittelt.

Die Bauvoranfrage vom 13.07.99 entsprach dem Raumfehlbedarf.

Zum Abstimmungsgespräch vom 09.11.99 in Ihrem Hause haben Sie eine erhebliche Baumassenreduzierung gefordert.

Deshalb wurde die Bauvoranfrage von uns überarbeitet.

Die Gebäudeabmessung und Gebäudehöhe wurde auf ca. 32,73 x 25,48 m, mit Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoß, Firsthöhe ca. 12,20 m über OK. Terrain, in Annäherung an die Abmessungen des Verkehrsamtes (25,24 x 25,24 m, KG, EG, OG, ausgebautem DG, Firsthöhe ca. 13,16 m) reduziert.
Damit können ca. 2324 qm BGF, bzw. ca. 1255 qm HNF erstellt werden.

Das entspricht:

a) einer GRZ von ca. 0,251 und GFZ von ca. 0,700.

Vergleiche:

Neuetorstrasse Flurstück 8/2	GRZ ca. 0,347	und GFZ ca. 0,808
8/3	0,583	1,359
81/6	0,567	1,983
82/7	0,562	1,731

Auf dem Michaeliskloster 4, 21335 Lüneburg

EMail: Landkreis@lueneburg.de

<http://www.lueneburg.de>

Parkpalette: Am Rathaus

ÖPNV Bushaltestellen: Am Graalwall, Vor dem Neuen Tore

Sprechzeiten:

Montag - Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr

Telefon:

(04131) 26-0 (Zentrale)

Telefax:

(04131) 26-1466

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Lüneburg

(BLZ 240 501 10) Kto.-Nr. 3871

Volksbank Lüneburg

(BLZ 240 900 41) Kto.-Nr. 199999000

b) einer überbauten Grundstücksfläche von 833,96 qm bei ca. 3320 qm Grundstücksgröße

Vergleiche:

Neuetorstrasse Flurstück	8/2	ca.	63,50 qm	bei ca.	183,00 qm Grundstücksgröße
	8/3		83,13 qm		142,50 qm
	81/6		92,10 qm		162,40 qm
	82/7		133,40 qm		237,30 qm
	80/6		103,50 qm		189,00 qm
	6/1		124,78 qm		789,00 qm
	<u>26/6</u>		<u>399,00 qm</u>		<u>1127,50 qm</u>
	ca. Summe		999,41 qm	bei ca.	2848,70 qm

c) Summe der Geschossflächen ca. 2.270,00 qm

Vergleiche:

Neuetorstrasse Flurstück	8/2	ca.	147,96 qm
	8/3		193,69 qm
	81/6		322,35 qm
	82/7		410,90 qm
	80/6		351,90 qm
	6/1		436,73 qm
	<u>26/6</u>		<u>1097,00 qm</u>
	Summe	ca.	2940,22 qm

Bei vorgelegten zu
Tgl. Nr. 0489/19
Lüneburg, den 06.01.2000
Stadt Lüneburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Bauaufsicht und Raumplanung


Der Gebäudeabstand zum Böschungsfuß des Graalwalles mit seinem Lindenbestand ist mit 5,00 m so gewählt, daß der Kronenbereich sämtlicher Bäume unbehelligt bleibt.
Die Gebäudeabstände des Neubaus zum Verkehrsamt und zum Pavillon entsprechen den Minimalabständen gem. NBauO. Dafür ist eine Teilfläche (ca. 12,00 m) des Pavillons zu beseitigen.

Der Pavillon ist komplett zu beseitigen

Die Dachform wird der des Verkehrsamtes angeglichen:

Aussenansicht als 45° Walmdach, zum Gebäudekern als 15° geneigtes Dach, 3-seitig um das Treppenhaus mit Lichthof als Belichtungsflächen für die Büroräume des DG und ggf. verkürzter Fluchtweg über den Lichthof zum Treppenhaus.

Zusätzlich sind für den zweiten Rettungsweg aus dem Dachgeschoß Dachgauben vorgesehen.

Das Parkgeschoß (TG) soll zur Hälfte unterhalb der Geländeoberfläche liegen damit auch die Trauf- u. Firsthöhe der ungefähr Höhe der umgebenden Gebäude (Kalkbergturnhalle und Verkehrsamt) angeglichen wird.

Ich bitte um Prüfung der Unterlagen und Mitteilung ob

1. das geplante Bauvorhaben, einschließlich der neu zu errichtenden Stellplätze, nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist,
2. für den Fall, daß der Pavillon ganz oder in Teilflächen erhalten bleibt, fehlende nachzuweisende Stellplätze gemäß §47a (1) NBauO durch einen Geldbetrag abgelöst werden können.

Anlagen:

Lageplan/Schnitt Bauvoranfrage vom 04.01.2000
amt. Lageplan mit Baumkataster vom 23.12.99
Lageplanausschnitt (Vergleichs-Flurstücke)
Stellplatznachweis

Im Auftrag


(Opalka)


04.01.2000


06.01.2000


Opalka

04.01.2000
M 1:500

Ges.: 632,9 m²
SCHNITT
LAGEPLAN

•BAUVRANFRAUDE
NEUBAU VERWALTUNGSBAUDE
LANDKREIS LÜNEBURG

