

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg"
Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.02.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	19.02.2018	Ortsrat der Ortschaft Ochtmissen
N	24.04.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Nach Aufgabe der Gartenbaubetriebsnutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Der Bebauungsplan soll dort künftig durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere eingeschränkte gewerbliche Nutzung und im westlichen Bereich auch Wohnen, planungsrechtlich ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt. Für den Teilbereich der geplanten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von Februar 2014 bis April 2014 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 23.08.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21.07.2017 bis einschließlich 23.08.2017 stattgefunden.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.

Als Ergebnis dieser Prüfung und aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung zum Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben.

Diese Änderungen führten dazu, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden musste. In der Zeit vom 15.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 hat daher eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden, in der Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen zu beiden Beteiligungsverfahren haben zu einem ergänzenden Hinweis auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (Umgang mit Bodenfunden) und Ergänzungen des Begründungstextes als rein redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes geführt.

Einen vollständigen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und welche Abwägung dazu getroffen werden soll, kann der beigefügten tabellarischen Abwägungsübersicht entnommen werden. Die Abwägungsvorschläge werden im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

Der Ortsrat Ochtmissen wird in seiner Sitzung am 19.02.2018 informiert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

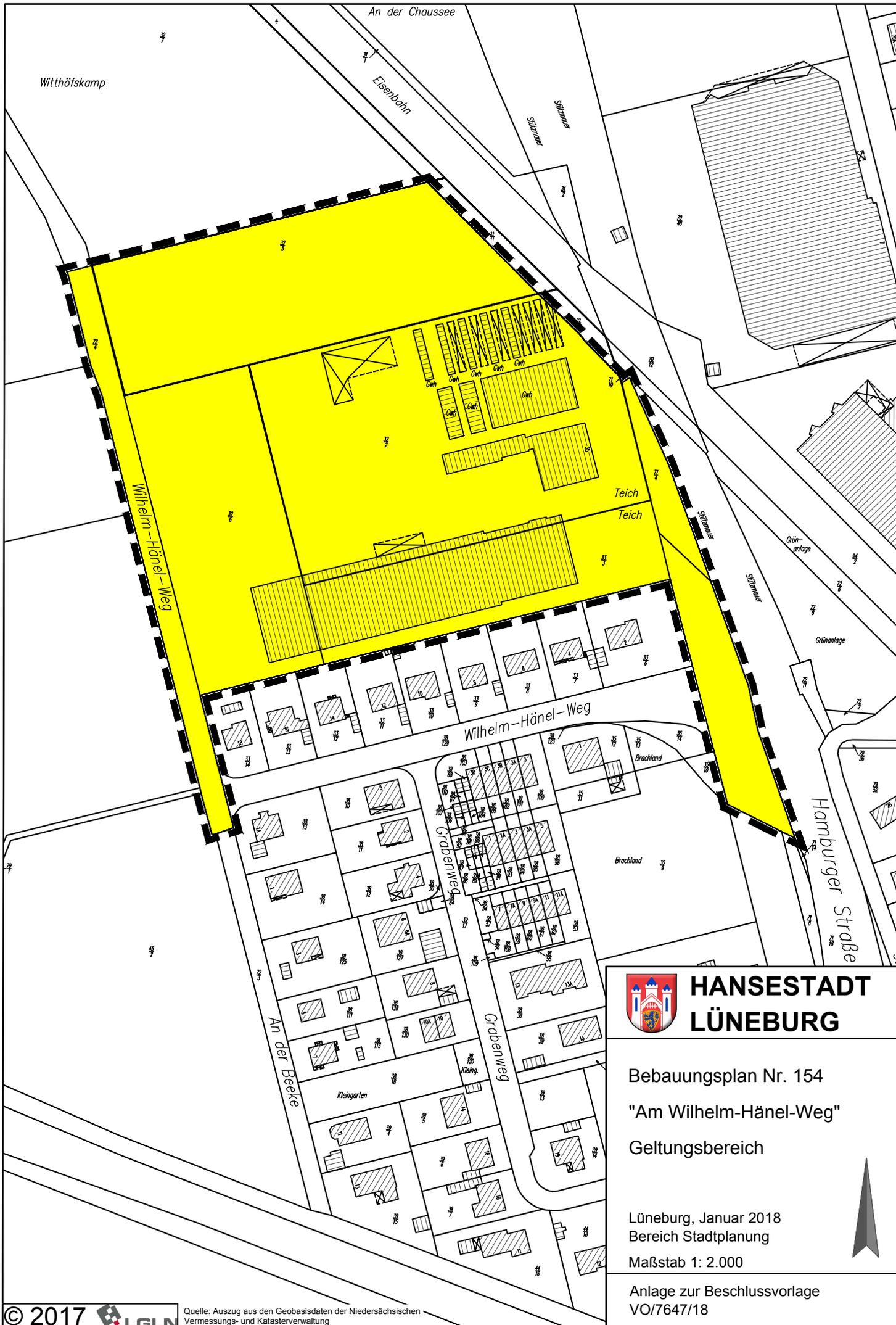
Anlage/n:

Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Abwägungsvorschläge, Bebauungsplan, Begründung

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kolf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 154

"Am Wilhelm-Hänel-Weg"

Geltungsbereich

Lüneburg, Januar 2018

Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7647/18

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 11.03.2013
		VA 21.03.2013
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ	26.02.2014
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.03.2014 bis 07.04.2014
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	25.02.2014 bis 07.04.2014
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 12.06.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	21.07.2017 bis 23.08.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	24.07.2017 bis 23.08.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	erneuter Auslegungsbeschluss	28.08.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	15.09.2017 bis 16.10.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	erneute Beteiligung der TöB	15.09.2017 bis 16.10.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 19.02.2018
		VA 24.04.2018
		RAT 19.09.2018
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“

- a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und**
- b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu a) Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 23.08.2017 durchgeführt wurde, wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

1. W. K. / G.-C. GmbH vom 08.09.2017
2. M. S. / D. GmbH vom 08.09.2017
3. W. H. / B. GmbH vom 12.09.2017

Zu b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Stellungnahme-Frist vom 21.07.2017 bis zum 23.08.2017 Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

1. Landkreis Lüneburg / Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung vom 17.08.2017
2. Landkreis Lüneburg / Fachdienst Bauen / Vorbeugender Brandschutz vom 25.07.2017
3. Museum Lüneburg vom 07.08.2017
4. LGLN / Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Katasteramt Lüneburg vom 21.08.2017
5. Deutsche Bahn AG vom 21.08.2017
6. Industrie- und Handelskammer vom 07.09.2017
7. Kriminalpräventionsrat / Arbeitskreis „Sicher Bauen und Wohnen“ vom 20.08.2017
8. Naturschutzbund Deutschland vom 16.08.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

- Abwasser-, Grün- und Lüneburger Service GmbH vom 31.07.2017
- Avacon Netz GmbH vom 24.08.2017
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 16.8.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg vom 28.07.2017
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dan./Uelzen – Sachgebiet Verkehr vom 28.07.2017
- Eisenbahn-Bundesamt vom 02.08.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.08.2017
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg vom 01.08.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gesellschaft für Abfallwirtschaft
- Agentur für Arbeit
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Museumsstiftung Lüneburg
- Stadtbrandmeister
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Klimaleitstelle
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten-und Naturschutz
- KVG Lüneburg GmbH & Co. KG
- ADFC Lüneburg
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau
- L.E.A. / Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH
- DB Service Immobilien GmbH
- Deutsche Bahn Energie
- Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH
- EON Netz GmbH
- EMPG Exxon Mobile Productions Germany GmbH
- Purena GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- Naturfreunde Niedersachsen

Bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.

Änderungen der B-Plan-Planzeichnung und der B-Plan-Begründung

Die zu den Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Juli/Aug. 2017 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben im Bebauungsplan zu folgenden Änderungen geführt, die ausschließlich redaktionellen Charakter haben:

- Planzeichnung:
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift für Allgemeines Wohngebiet §3, 2. um eine nicht-wesentliche Änderung: Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Hinweise:
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14: Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Lüneburg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Verfahrensvermerke:
- Der vom LGLN empfohlene „Verfahrensvermerk“ wird übernommen.
- Begründung:
- Ergänzungen zur städtebaulichen Begründung der Baugebiets-Ausweisung in Kap. 1 (S. 6, Abs. 4) und Kap. 5.1 (S. 10, Abs. 2).
 - zum Prüf-Erfordernis von Innenentwicklungsmöglichkeiten in Kap. 3 (S.7, Abs.3)
 - zur ergänzenden Schalltechnischen Stellungnahme vom 18.01.2018 in - Kap. 4.5 (S. 9, Abs. 2) und Kap. 5.5 (S. 17, vorletzter Absatz),
 - zur o.g. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift in Kap. 6 (Abs. 8, S. 20)
 - zu trockenheits-toleranteren Baumarten in Kap. 5.6 (Abs. 8, S. 18)

Die auf Grund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes haben – mit Ausnahme der nicht-wesentlichen Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zur Flachdach-Gestaltung – rein redaktionellen Charakter.

Im Städtebaulichen und Erschließungsvertrag werden auf Grund von Träger- und Privaten Stellungnahmen folgende Regelungen aufgenommen:

- Der Vorhabenträger beabsichtigt, seinen gewerblichen Mietern die für deren Betriebs-Entwicklung erforderlichen Erweiterungen bzw. Erhöhungen der Nutzungsintensität zu ermöglichen.

Mit dieser Zielsetzung wird der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des jeweiligen Bedarfes frühzeitig mit der Hansestadt Lüneburg / Bereich Stadtplanung Kontakt aufnehmen, um durch einen Schallgutachter auf der Grundlage der B-Plan-Festsetzungen ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen vorschlagen zu lassen und mit den vorhandenen Gewerbeflächen-Mietern abstimmen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt diese dann herzustellen bzw. vorzunehmen; aktive Schallschutz-Maßnahmen hierzu sind z.B.:

- die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder -wälle und/oder
- die Verlagerung der Betriebe in auf dem Grundstück neu zu errichtende Gewerbehallen, u.a..“

Passive Schallschutzmaßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe im allgemeinen Wohngebiet, wie z.B. angepasste Grundriss-Orientierungen oder insbesondere die Anordnung nicht-öffensbarer Wohnungsfenster (bei sichergestellter Be- und Entlüftung) sollten nur ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet und nur dem Bedarf entsprechend für betroffene Wohneinheiten erfolgen, um die Wohnqualität geringstmöglich einzuschränken.“

Zur Information: Zum Bebauungsplan wurde direkt im Anschluss an die öffentliche Auslegung im Oktober/November 2017 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, da eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Ferienwohnungen ergänzt werden sollte.

Die eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise werden wie folgt gewertet:

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1. G.-C. GmbH/ W. K. vom 08.09.2017:</p> <p>Guten Morgen Frau Klang, ich kann mich der Stellungnahme von Herrn Kätker nur anschließen! Mit freundlichem Gruß W. K.</p> <p><i>(Stellungnahme Industrie- und Handelskammer/ Herr Kätker vom 07.09.17)</i> Sehr geehrte Frau Klang, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21.07.2017, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zu den o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Aufgrund des planerischen Zusammenhangs möchten wir zu beiden Bauleitplanungen eine gemeinsame Stellungnahme abgeben, die sich im Detail auf den vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 fokussiert.</p> <p>Die Hansestadt Lüneburg plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines - hinsichtlich der Lärmemissionen deutlich eingeschränkten - Gewerbegebietes. Bislang liegt für das Plangebiet kein Bebauungsplan zu Grunde, im Flächennutzungsplan wird das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes werden die zwischenzeitlich sanierten Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei seit einigen Jahren wieder gewerblich genutzt. Das in den versendeten Planunterlagen nicht enthaltene Schallgutachten der GTA vom 13.04.2017 wurde uns auf Nachfrage zugesandt. Zudem haben wir auf Nachfrage von der GTA die für die Untersuchung zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich der gewerblichen Tätigkeiten im Plangebiet per Mail am 08.08.2017 erhalten.</p> <p>Im Interesse der ansässigen Betriebe D.... GmbH und G.....-C.../ W. K. e.K. sowie des Eigentümers des gesamten Plangebietes B. GmbH, äußert die IHK Lüneburg-Wolfsburg Bedenken gegen die vorliegenden Planungen: Durch das unmittelbare Heranrücken von neuen Wohnnutzungen an bestehende Gewerbeflächen entsteht ein Nutzungskonflikt. Dies wird von der Hansestadt Lüneburg zwar erkannt, allerdings gehen die eingesetzten</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Aus mehreren städtebaulichen Gründen soll zum Wilhelm-Hänel-Weg hin der westliche Teil des Plangebietes für eine Wohnnutzung entwickelt werden, wie in den Begründungen der Bauleitpläne näher erläutert wird (s. auch B-Plan-Begründung Kap. 1 (S. 6, Abs. 4) und Kap. 5.1 (S. 10, Abs. 2):</p> <p>So soll die neugeplante Wohnbaufläche die südlich vorhandenen Wohnbauflächen arrondieren und gleichzeitig als neues wohngenutztes Verbindungsglied zwischen den beiden fast ausschließlich wohngeprägten Ochtmisser Ortsteil-Bereichen am südlichen Wilhelm-Hänel-Weg und dem alten Ortskern dienen. Das städtebauliche Prinzip einer hauptstraßen-angrenzenden Wohnbebauung mit rückwärtig dazu gelegener gewerblicher Nutzung, wie nördlich Am Wilhelm-Hänel-Weg 2-18 bereits vorhanden, kann so in nördliche Richtung weiterentwickelt werden. Dadurch kann der ortsteilverbindende Wilhelm-Hänel-Weg als eine durch die geplante Wohnnutzung ganztäglich sozial kontrollierte Hauptverkehrsstraße weiterentwickelt und zur westlich angrenzenden freien Landschaft ein gestalterisch ansprechender Siedlungs-Abschluß geschaffen werden. Im Anschluß an das Wohnviertel Wilhelm-Hänel-Weg/ Grabenweg/An der Medebeck soll so außerdem zur Deckung des aktuellen dringenden Wohnbedarfs beigetragen werden.</p> <p>Der durch diese städtebaulichen Planungs-Intentionen ausgelöste Nutzungskonflikt zwischen der neugeplanten Wohnnutzung und der rückwärtig vorhandenen und durch den Bebauungsplan weiterentwickelten gewerblichen Nutzung kann auf Grund der räumlichen Enge des Plangebietes nicht ausschließlich durch Beachtung des Trennungs-Grundsatzes</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>planerischen Lösungsvorschläge der Bebauungsplanfestsetzungen deutlich zu Lasten der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie zu Lasten der grundsätzlich in einem Gewerbegebiet möglichen (zukünftigen) Nutzungsoptionen. Die Nutzungsintensität des geplanten Gewerbegebietes soll hinsichtlich des zulässigen Lärmniveaus durch die Festsetzung von Emissionskontingente massiv eingeschränkt werden. Das Gewerbegebiet wird auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebietes reduziert (vgl. GTA, 13.04.2017: S. 44). Dies hat zur Folge, dass für die ohnehin nach Einschätzung der Gewerbetreibenden im Plangebiet bereits konservativ angenommenen Betriebstätigkeiten (insb. Fahrzeugbewegungen und Be-/Entladevorgänge) zukünftig keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten bestehen würde. Somit würden nicht nur die ansässigen Betriebe massiv in ihren Betriebstätigkeiten eingeschränkt, sondern auch die Nutzung der noch verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet würde für Betriebe, die von ihren Betriebstätigkeiten eigentlich auf die Nutzungsart eines Gewerbegebietes angewiesen wären, im Prinzip ausgeschlossen.</p> <p>Aus Sicht der IHK darf die Errichtung von Lärmschutzbauwerken, die durch zukünftige Erweiterungen der Betriebstätigkeiten im Vergleich zum von der GTA angenommenen Status quo notwendig werden würden, nicht wie im Gutachten auf Seite 44 des GTA-Gutachten angedeutet, zu Lasten der Gewerbebetriebe im Plangebiet gehen („Länger anhaltende oder lärmintensivere Vorgänge können nur innerhalb von Hallen durchgeführt werden“). Um die Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes nicht einzuschränken und gleichzeitig neue Wohnnutzungen heranrücken zu lassen, müssen u.E. im Gegenteil Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die nicht zu Lasten der gewerblichen Nutzungen gehen und Entwicklungspotenziale erhalten.</p> <p>Da dies auch im Interesse des Grundeigentümers ist, hat die B... G..... GmbH eine ergänzende Stellungnahme bei der GTA (25.08.2017) beauftragt und der IHK zur Verfügung gestellt (siehe Anlage). Darin hat die GTA untersucht, wie sich ein drei bzw. fünf Meter hohes Lärmschutzbauwerk (LS-Wall/Wand) zwischen dem Gewerbegebiet und der vorgesehenen Wohnnutzung im Osten des Plangebietes sowie in einem kleinen Bereich zwischen Gewerbegebiet und südlich an-grenzender bestehender Wohnbebauung auf die Nutzungsintensität der</p>	<p>zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung gelöst werden. Ergänzend wird die Einschränkung der vorhandenen und neugeplanten gewerblichen Nutzung durch Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten erforderlich.</p> <p>Zur Klärung der Fragestellung, wie der vorgenannte und von den Einwendern konkretisierte Nutzungskonflikt zu lösen ist, wurde eine weitere schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, die Grundlage dieser Abwägung ist (s. auch Hinweise in B-Plan-Begründung Kap. 4.5, S. 9, 2. Absatz und Kap. 5.5, S. 17, vorletzter Absatz).</p> <p>Diese schalltechnische Stellungnahme B601606/3 vom 18.01.2018 erläutert wie folgt: Die ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sind aufgrund der geplanten Flächenanordnung zur Konfliktlösung zwingend erforderlich. Höhere Werte der ermittelten Emissionskontingente sind bereits aufgrund der bestehenden Bebauung nicht festsetzbar; Grund hierfür sind die zu beachtenden Gewerbelärm-Vorbelastungen in der Plangebiets-Umgebung, insbesondere die hohen potentiellen Vorbelastungen aus dem Gewerbegebiet Goseburg.</p> <p>Außerdem weist die zum Bebauungsplan erstellte schallgutachterliche Stellungnahme B601606 vom 13.04.17 nach, dass die festgesetzten Emissionskontingente mit der derzeitigen betrieblichen Intensität (einschließlich einer 20-prozentigen Erhöhung der Nutzungsintensität) verträglich sind. Dadurch wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die festgesetzten Emissionskontingente den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten, wodurch aus gutachterlicher Sicht den Ansprüchen an eine Betriebsausübung der betroffenen Gewerbetreibenden derzeit und zukünftig ausreichend entsprochen wird. Eine erforderliche Änderung der schalltechnischen Festsetzungen</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Gewerbeflächen auswirken würde. Im Ergebnis errechnet GTA, dass sich bei einem drei Meter hohen Lärmschutzbauwerk die Emissionskontingente auf 53/37, 59/43 und 62/46 für die drei Teilbereiche des Gewerbegebietes erhöhen würden. Bei einem fünf Meter hohen Bauwerk wären Kontingente von 56/40, 62/46 und 65/49 notwendig, um die Immissionsrichtwerte in den WA-Gebieten einzuhalten. Zwar läge auch dann für den südlichen Bereich des Plangebietes noch eine Beschränkung vor, die im Bereich eines Mischgebietsniveaus liegt, allerdings würde sich insgesamt die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes deutlich erhöhen.</p> <p>In der jetzigen Form des Planentwurfs sind aus Sicht der IHK für die betroffenen Gewerbebetriebe in Nachbarschaft des Plangebietes massive Einschränkungen in ihren Betriebsabläufen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten. Aus diesem Grund ist aus Sicht der IHK mit Blick auf die gewählten planerischen Lösungen zu Bewältigung des entstehenden Nutzungskonfliktes zudem die Rechtssicherheit der Planung fraglich. Wir bitten die Hansestadt Lüneburg deshalb im Interesse der ansässigen Betriebe und des Grundeigentümers, die bislang vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 in diesem Sinne zu ergänzen. Nur so kann u.E. dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG angemessen Rechnung getragen werden und der offensichtliche Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Planung gelöst bzw. verhindert werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns schriftlich über die Abwägung zu dieser Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Harald Kätker Berater Handelsentwicklung und Raumordnung</p>	<p>des Bebauungsplanes bzw. Ergänzungen zu Emissionskontingenten kann daher aus diesem Sachverhalt nicht abgeleitet werden. Auch anderweitige Maßnahmen zu Schallabschirmungen müssen daher nicht festgesetzt werden. Die festgesetzten Emissionskontingente sind auch mit Nutzungserweiterungen der Betriebe vereinbar, wenn in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren die Wirkung geeigneter abschirmender Maßnahmen, wie die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder Schallschutzwälle, aber auch z. B. durch Verlagerung der geräuschintensiven Tätigkeiten in auf dem Grundstück neu errichtete Gewerbehallen, nachgewiesen wird. Alternativ kann auch durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe im geplanten allgemeinen Wohngebiet ein zukünftiger Entwicklungsspielraum für die vorhandene gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Anzahl nicht zu öffnender Fenstern von Aufenthaltsräumen im neu geplanten Wohnungsbau minimiert wird.</p> <p>In den vorgenannten Fällen läge, nur in Bezug auf potenzielle Erweiterungen der Betriebe, ein (von der Rechtsprechung als zulässig erachteter und zudem lösbarer) Konflikttransfer in das nachgelagerte Genehmigungsverfahren vor. Zur Bewältigung bzw. Abwägung dieses Sachverhalts muss auf Ebene der Bauleitplanung nur sichergestellt werden, dass eine spätere Entwicklung, sollte sie eintreten, auch tatsächlich möglich ist und dieser Entwicklung keine durch den Bebauungsplan geschaffenen Randbedingungen entgegenstehen.</p> <p>Mit der 1. Schalltechnischen Stellungnahme (GTA/B601606/2 v. 25.08.2017) zeigte der Gutachter, dass sich mit realistischen schalltechnischen Maßnahmen wie z. B. einem 3 m hohen Wall eine Verdopplung der Nutzungsintensität erreichen lässt, der „Konflikt“ somit lösbar ist und damit verlagert werden kann.</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung sind über die festgesetzte Emissionskontingentierung hinausgehende schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen aber nicht erforderlich, da ein Anspruch auf eine weitergehende Erhöhung der Nutzungsintensität der vorhandenen Betriebe aus gutachterlicher und Sicht nicht besteht. (entspr. Fazit zu schallgutachterlicher Stellungnahme B601606/3).</p> <p>Festsetzungs-Änderungen werden aus Sicht der Hansestadt Lüneburg daher zum vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich und sollen auch nicht vorgenommen werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg hat der Grundstückseigentümer aber erklärt, seinen gewerblichen Mietern die für die Betriebs-Entwicklung erforderlichen Erweiterungen ermöglichen zu wollen. Diese Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbebetriebe können und sollen in späteren Bauantrags-Verfahren bedarfsgerecht und differenziert geregelt werden.</p> <p>Daher wird im Städtebaulichen und Erschließungs-Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Grundstückseigentümer Folgendes verankert: „Der Vorhabenträger beabsichtigt, seinen gewerblichen Mietern die für deren Betriebs-Entwicklung erforderlichen Erweiterungen bzw. Erhöhungen der Nutzungsintensität zu ermöglichen. Mit dieser Zielsetzung wird der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des jeweiligen Bedarfes frühzeitig mit der Hansestadt Lüneburg / Bereich Stadtplanung Kontakt aufnehmen, um durch einen Schallgutachter auf der Grundlage der B-Plan-Festsetzungen ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen vorschlagen zu lassen und mit den vorhandenen Gewerbeflächen-Mietern abstimmen. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese dann herzustellen bzw.</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>vorzunehmen; aktive Schallschutz-Maßnahmen hierzu sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder –wälle und/oder • die Verlagerung der Betriebe in auf dem Grundstück neu zu errichtende Gewerbehallen, u.a..“ <p>Passive Schallschutzmaßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe im allgemeinen Wohngebiet, wie z.B. angepasste Grundriss-Orientierungen oder insbesondere die Anordnung nicht-öffenbarer Wohnungsfenster (bei sichergestellter Be- und Entlüftung) sollten nur ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet und nur dem Bedarf entsprechend für betroffene Wohneinheiten erfolgen , um die Wohnqualität geringstmöglich einzuschränken.“</p> <p>Bestandteil der Abwägung zu dieser Stellungnahme ist auch die <u>2. Schalltechnische Stellungnahme (GTA/ B601606/3 vom 18.01.2018), welche – aus Platzgründen – rechtsseitig der Träger-Stellungnahme Nr. 6 / IHK vom 07.09.2017 in die Abwägungstabelle eingefügt ist.</u> (da diese gleichzeitig Anlage zu allen 3 Privaten Stellungnahmen ist).</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2. W.H. / B. GmbH vom 12.09.2017:</p> <p>Bauleitplanung der Hansestadt Lüneburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" - 74. Änderung des Flächennutzungsplan <p>Sehr geehrte Frau Klang,</p> <p>Leider konnten wir uns nicht früher zu diesem Thema äußern, da wir erst durch unsere Mieter über die aktuellen Planungen (Einschränkungen) informiert wurden. Diese wiederum haben es von der IHK erfahren, wofür wir der IHK sehr dankbar sind, da wir ansonsten bis zum heutigen Tage nicht wüssten was dort geplant ist.</p> <p>Die geplanten Einschränkungen durch das Schallgutachten sind für uns so nicht akzeptabel, da dies bedeuten würde dass unsere gewerblichen Mieter wahrscheinlich Personal abbauen müssten um die geforderten Werte einzuhalten.</p> <p>Aus diesem Grund haben wir Rücksprache mit dem Schallgutachter gehalten und ihn beauftragt, uns eine Möglichkeit vorzulegen mit der unsere gewerblichen Mieter weiter wachsen können und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen dürfen! Auf der anderen Seite muss auch sichergestellt sein, dass der dringend benötigte Wohnraum entstehen kann.</p> <p>Diese Erweiterung des bestehenden Gutachtens finden Sie in der Anlage.</p> <p>Bitte informieren Sie uns schriftlich über die Abwägung zu dieser Stellungnahme.</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Auch für diese private Stellungnahme gilt der:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Stellungnahme Privater Nr. 1 verfasste Abwägungstext • einschließlich der 2. Schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters GTA /Hannover vom 18.01.2018 (B601606/3) als Anlage. <p>Diese Abwägungs-Anlage ist – aus Platzgründen – rechtsseitig der Träger-Stellungnahme Nr. 6 / IHK vom 07.09.2017 abgedruckt.</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>3. M.S. / D. GmbH vom 08.09.2017:</p> <p>Sehr geehrte Frau Klang,</p> <p>beiliegend erhalten Sie nochmals das Schreiben von der IHK, Herrn Kätker, vom 07.09.2017, dem wir uns inhaltlich anschließen.</p> <p>Im uns vorliegenden Schallgutachten wird unter anderem auf Berechnungsgrundlagen zurückgegriffen, die nur zu Anfang unser Geschäftstätigkeit in diesem Räumen gültig waren!</p> <p>Zwischenzeitlich hat unser Geschäftsvolumen wesentlich zugenommen. Lt. Gutachten wäre damit ein weiteres Wachstum für uns nicht möglich. Somit wäre der jetzige Standort für uns nicht mehr haltbar.</p> <p>Aus diesem Grund müssen diesbzgl. im Bebauungsplan unbedingt Anpassungen vorgenommen werden!</p> <p>Bitte informieren Sie uns schriftlich, wie die weiteren Entscheidungen bei Ihnen aussehen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>M. S. / D. GmbH</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Auch für diese private Stellungnahme gilt der:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Stellungnahme Privater Nr. 1 verfasste Abwägungstext • einschließlich der 2. Schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters GTA /Hannover vom 18.01.2018 (B601606/3) als Anlage. <p>Diese Abwägungs-Anlage ist – aus Platzgründen – rechtsseitig der Träger-Stellungnahme Nr. 6 / IHK vom 07.09.2017 abgedruckt.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1. Landkreis Lüneburg/ Stabstelle Regional- und Bauleitplanung vom 17.08.2017:</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Ich merke an, dass lediglich Festsetzungen im Bebauungsplan maßgeblich sind und nicht die Ausführungen in der Begründung. Daher sind die Festsetzungen auch der externen Kompensationsmaßnahmen aus Gründen der Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit explizit den Eingriffen und Schutzgütern zuzuordnen und zeichnerisch im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzung von Grünstreifen zwischen Bebauung und Eisenbahntrasse sowie der innergebietlichen Abgrenzung kann aus gestalterischen oder immissionsschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll sein, jedoch werden hiermit naturschutzfachliche Ziele i.d.R. nicht erreicht. Daraus resultierend sollten diese nicht in die Kompensation eingearbeitet werden und vielmehr zur Bebauung genutzt werden.</p> <p>Die Renaturierung der Beeke wird ausdrücklich begrüßt. Auf Grund der Unterhaltungspflicht bei Gewässern kommt es häufig zu Konflikten zwischen Gewässerunterhaltung und Renaturierung. Ich empfehle daher hier im Vorwege eine klare Regelung herbeizuführen, die die Kompensationsziele nicht gefährden.</p>	<p><i>Zu Natur- und Landschaftsschutz:</i> <i>zu Absatz 1:</i> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die beiden gebiets-externen Kompensationsmaßnahmen sind auf gemeindeeigenen Flächen geplant. Nach § 9 Abs.1 a, Satz 4 BauGB können „... anstelle von Darstellungen und Festsetzungen ... auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen getroffen werden.“ Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wird daher im Städtebaulichen und Erschließungs-Vertrag nach § 11 BauGB seitens der Hansestadt mit dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p><i>zu 2.Absatz:</i> Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich ist jede Fläche im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufzunehmen und zu bewerten. Aus der Bilanzierung geht hervor, dass die Aufwertung durch den geplanten Anpflanzstreifen relativ gering angesetzt wurde. Eine Änderung der Bilanzierung ist daher nicht erforderlich. Der geplante Anpflanzstreifen soll sowohl zur Eingrünung der Schallschutzwand als auch zum Zwecke des Biotopverbundes beibehalten werden.</p> <p><i>zu 3.Absatz:</i> Der Anregung wird entsprochen. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Zur geplanten Gewässer-Renaturierungsmaßnahme wird durch die HLG/ B 74 und B 31 frühzeitig eine Abstimmung vorgenommen werden: - zu Maßnahmen-Herstellung und Entwicklungspflege mit dem</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p><u>Hinweise</u> Regionalplanung Aus raumordnerischer Sicht bestehen zu o. g. B-Plan und F-Plan keine Anmerkungen oder Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum F-Plan das regionalplanerische Ziel zum Lärmschutz (RROP 2003, i.d.F. der 1. Änderung 2010, 2.1 19) vollständig zitiert werden sollte. Ferner irritiert, dass in der Überschrift zu Kap. 3.1 der Landschaftsrahmenplan erwähnt wird, in den folgenden Ausführungen aber nicht auf selbigen eingegangen wird. Dies sollte ebenfalls angepasst werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Kaatz</p>	<p>hierfür zuständigen Vorhabenträger sowie - zur Gewässer-Unterhaltung und späteren Unterhaltungspflege der Renaturierungsmaßnahme mit der städtischen Tochtergesellschaft AGL. Im Zuge des Monitorings durch die HLG/ B 74 erfolgen ggf. Anpassungen zu den Ergebnissen der frühzeitigen Abstimmung.</p> <p>Der Hinweis zur Regionalplanung betrifft die Flächennutzungsplan-Änderung und wird dort abgewogen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2. Landkreis Lüneburg/ Fachdienst Bauen/ Vorbeugender Brandschutz vom 25.07.2017:</p> <p>1. . Löschwasserversorgung Zur gesicherten Erschließung des Gebietes ist auch die Versorgung mit Löschwasser erforderlich. Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) 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 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Diese Menge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.</p> <p>Hinweis: Zur Zeit befindet sich lediglich ein Hydrant an der Straße An der Beeke/ An der Buchholzer Bahn. Dieser befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m zum B-Plan-Gebiet. Sofern das Grundstück geteilt werden soll, ist zum rückwärtigen Grundstück im Nordosten eine Entfernung von ca. 400 m gegeben. Daher ist aus brandschutztechnischer Sicht dieser Bereich nicht ausreichend mit Löschwasser versorgt und es ist eine weitere Löschwasserentnahmestelle erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich um Klärungsbedarfe zur weiteren Erschließungsplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird daher – einschließlich des Hinweises zur Hydranten-Versorgung – dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der weiteren Erschließungsplanung übermittelt.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2. Zuwegung Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen. Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen werden. Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis: Bei einer Teilung läge das nordöstliche Grundstück ca. 145 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Ab 50 m Entfernung ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Somit ist zu berücksichtigen, dass eine Feuerwehrezufahrt erforderlich werden wird.</p> <p>Ohlhoff</p>	<p>Für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind ausreichende Feuerwehrezufahrten vorhanden.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen und Neubaumaßnahmen werden Bauanträge zu stellen sein. Im Zuge der Bauantrags-Bearbeitung werden dann die genannten Hinweise zu beachten sein. Hierfür wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>3. Museum Lüneburg vom 07.08.2017</p> <p>... im Bereich des Zeltberges und z. T. bis in die Nachbargemarkung Ochtmissen wurden zwischen dem Ende des 18. und den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts immer wieder archäologische Funde geborgen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts grub das Lüneburger Museum dort sogar insgesamt 41 Grabhügel dieser Zeitstellung aus. Die Mehrzahl der weiteren Funde kamen bei Bau- oder Gartenarbeiten zutage, die Fundortangaben sind nicht immer sehr präzise ("bei den Brauerteichen" u. ä.).</p> <p>Aus diesem Grund ist bei den anstehenden Bauarbeiten auf Funde zu achten, um ggf. noch vorhandene Befunde dokumentieren zu können.</p> <p>Viele Grüße</p> <p>Edgar Ring</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Folgender „Hinweis“ wird in den Bebauungsplan redaktionell übernommen und in der Begründung erläutert:</p> <p>Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14: Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Lüneburg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>4. LGLN / Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen/ Katasteramt Lüneburg vom 21.08.2017:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken:</p> <p><u>Möglicher Verfahrensvermerk Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ :</u></p> <p>Planunterlage Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Gemarkung: Ochtmissen Flur 3 Flurstücke: 32/6, 32/8, 32/10, 33/3, 71/4, tlw. 72/4, tlw. 38/129 Maßstab: 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg</p> <p><i>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 12/2013).</i></p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der vom LGLN empfohlene „mögliche Verfahrensvermerk“ wird – mit Ausnahme des letzten kursiv gedruckten Satzes – in die Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>5. Deutsche Bahn AG vom 21.08.2017:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" und 74. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich "Am Wilhelm-Hänel-Weg"; gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Hansestadt Lüneburg bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>20 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist unter Vorlage der genauen Ausführungsplanung von der DB Netz AG zu prüfen, ob eine Baudurchführungsvereinbarung und ggf. eine Krananweisung vor Bauausführung abzuschließen ist, damit</p>	<p>Zu „... die DB AG,“:</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Westseitig der DB-Hauptgleise ist eine im nördlichen Bereich 3m, im südlichen Bereich bzw. 4 m hohe Schallschutzwand vorhanden, die auch dem Immissionsschutz des Plangebietes dient.</p> <p>In Berücksichtigung der u.a. bahnverkehrs-bedingten Emissionssituation werden die bahnangrenzenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das die Bahnlärm-Emissionen dezidiert berücksichtigt und für die im Plangebiet geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen entsprechende Schallschutz-Festsetzungen trifft.</p> <p>Zu „20 Wochen vor“:</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Diese Stellungnahme der DB wird an den Vorhabenträger</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Hierzu hat sich der Bauherr an folgende Adresse mit den erforderlichen Bauunterlagen (Bauablaufplan, Baustelleneinrichtungsplan, ggf. Kranstandorte, etc.) zu wenden: DB Netz AG Produktionsplanung und -steuerung Abschnittsmanagement Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg Fax: 040 / 3918-3379</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter - Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721 938-5965, Fax 0721 938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com</p> <p>Ganz grob gilt für Bepflanzungen an Bahnstrecken Folgendes: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. • Keine Pflanzungen innerhalb genauer definierter Rückschnittzonen (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik. • Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze. <p>Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der</p>	<p>weitergeleitet, um über den genannten Abstimmungsbedarf vor bahnnahen Baumaßnahmen zu informieren.</p> <p><i>Zu „Alle Neuanpflanzungen“:</i></p> <p>Auch zu den in Bahnnähe bestehenden Anpflanz- und Grünpflege-Anforderungen wird der <u>Vorhabenträger und HLG/ B 74</u> durch <u>Weiterleitung der DB-Stellungnahme</u> informiert. Bis zur Grundstücksgrenze des Vorhaben-Grundstücks besteht ein Abstand zur nächstgelegenen Gleismitte von mind. ca. 6,5 m, so dass im Plangebiet die Anpflanzabstands-Anforderungen aus der DB-Stellungnahme berücksichtigt werden können.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Das Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 bzw. Bundesschienenwegeausbaugesetz (BSWAG) vom 23.12.2016 trifft zum Großprojekt Hamburg/Bremen - Hannover folgende Aussage: ABS Ashausen - Uelzen - Celle, Vmax 250/230 km/h (ggf. mit zusätzlichen fahrplanbasierten Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung und Ortsumfahrungen); ABS Celle km/h; - Hannover-Vinnhorst, Vmax 230 km/h; Stand heute kann nicht ausgesagt werden, ob die aktuell vorhandene 2-Gleisigkeit zukünftig noch den fahrplanbasierten kapazitiven Anforderungen an die Bahnstrecke Hamburg - Hannover entspricht. Insofern können wir keine verbindliche Aussage hinsichtlich einer Vorsorge treffen. Sollte die noch durchzuführende eisenbahnbetriebswissenschaftliche Untersuchung (EBWU) ergeben, dass die vorhandenen Gleiskapazitäten nicht ausreichen, wären zusätzliche Gleise in Nord-Süd-Richtung im Rahmen des Streckenausbaus zu erstellen. Dieses ist im Raumordnungsprogramm sachgerecht zu berücksichtigen. Auf Seite 47 ist für den Landesraumordnungsplan folgendes ausgesagt: "Die Strecke Hamburg-Uelzen-Hannover ist als Ausbaustrecke für den Hochgeschwindigkeitsverkehr zu sichern;" Dieses ist auch für den regionalen Raumordnungsplan richtig. Die dort lediglich ausgeführte Dreigleisigkeit Lüneburg-Uelzen gibt den Inhalt des gültigen Bundesverkehrswegeplanes nicht ausreichend und vor allem nicht vollständig wieder. In gleicher Weise wäre es klug und vorausschauend, wenn im regionalen Raumordnungsplan die im BSWAG und dem BVWP aufgeführten möglichen Ortsumfahrungen (Bad Bevensen und Uelzen), die unserer Aussage auf dem Runden Tisch in Deutsch Evern am</p>	<p>Zu „Das Produktinformationssystem ...“:</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>23.03.2017 an dem auch Vertreter aus dem Landkreis Uelzen anwesend waren, in gleicher Weise sinnvoll zweigleisig auszuführen wären, bereits im Landesraumordnungsplan Berücksichtigung finden würden. Eine verbindliche Aussage können wir Stand heute nicht treffen, jedoch wäre eine mögliche Bündelung mit vorhandenen Verkehrswegen, beispielsweise Bundesstraßen in Nord-Süd-Richtung sicherlich zielführend für die Erreichung der Projektziele und ebenfalls für die raumordnerischen Ziele.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung. Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Deutsche Bahn AG</p>  <p>i.V. Stier</p>  <p>I.A. Wels</p>	

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>6. <i>Stellungnahme Industrie- und Handelskammer/ vom 07.09.17</i></p> <p>Sehr geehrte Frau Klang, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21.07.2017, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zu den o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Aufgrund des planerischen Zusammenhangs möchten wir zu beiden Bauleitplanungen eine gemeinsame Stellungnahme abgeben, die sich im Detail auf den vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 fokussiert.</p> <p>Die Hansestadt Lüneburg plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines - hinsichtlich der Lärmemissionen deutlich eingeschränkten - Gewerbegebietes. Bislang liegt für das Plangebiet kein Bebauungsplan zu Grunde, im Flächennutzungsplan wird das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes werden die zwischenzeitlich sanierten Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei seit einigen Jahren wieder gewerblich genutzt. Das in den versendeten Planunterlagen nicht enthaltende Schallgutachten der GTA vom 13.04.2017 wurde uns auf Nachfrage zugesandt. Zudem haben wir auf Nachfrage von der GTA die für die Untersuchung zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich der gewerblichen Tätigkeiten im Plangebiet per Mail am 08.08.2017 erhalten.</p> <p>Im Interesse der ansässigen Betriebe D.... GmbH und G.....-C.../ W. K. e.K. sowie des Eigentümers des gesamten Plangebietes B. GmbH, äußert die IHK Lüneburg-Wolfsburg Bedenken gegen die vorliegenden Planungen:</p> <p>Durch das unmittelbare Heranrücken von neuen Wohnnutzungen an bestehende Gewerbeflächen entsteht ein Nutzungskonflikt. Dies wird von der Hansestadt Lüneburg zwar erkannt, allerdings gehen die eingesetzten planerischen Lösungsvorschläge der Bebauungsplanfestsetzungen deutlich zu Lasten der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie zu Lasten der grundsätzlich in einem Gewerbegebiet möglichen (zukünftigen) Nutzungsoptionen. Die Nutzungsintensität des geplanten Gewerbegebietes soll hinsichtlich des zulässigen Lärmniveaus durch die Festsetzung von Emissionskontingente massiv eingeschränkt werden. Das Gewerbegebiet wird auf das Niveau eines allgemeinen</p>	<p>Die Träger-Stellungnahme wird wie folgt abgewogen:</p> <p><u>Für die links-seitige IHK-Stellungnahme gilt der Abwägungstext auf die Stellungnahme Privater Nr. 1. (G.-C. GmbH/ W. K. vom 08.09.2017, mit der IHK-Stgn. als Anlage):</u></p> <p>Ergebnis-Kurzfassung zur Info: Daher wird im Städtebaulichen und Erschließungs-Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Grundstückseigentümer Folgendes verankert: „Der Vorhabenträger beabsichtigt, seinen gewerblichen Mietern die für deren Betriebs-Entwicklung erforderlichen Erweiterungen bzw. Erhöhungen der Nutzungsintensität zu ermöglichen. Mit dieser Zielsetzung wird der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des jeweiligen Bedarfes frühzeitig mit der Hansestadt Lüneburg / Bereich Stadtplanung Kontakt aufnehmen, um durch einen Schallgutachter auf der Grundlage der B-Plan-Festsetzungen ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen vorschlagen zu lassen und mit den vorhandenen Gewerbeflächen-Mietern abstimmen. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese dann herzustellen bzw. vorzunehmen; aktive Schallschutz-Maßnahmen hierzu sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder -wälle und/oder • die Verlagerung der Betriebe in auf dem Grundstück neu zu errichtende Gewerbehallen, u.a.. <p>Passive Schallschutzmaßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe im allgemeinen Wohngebiet, wie z.B. angepasste Grundriss-Orientierungen oder insbesondere die Anordnung nicht-öffnbarer Wohnungsfenster (bei sichergestellter Be- und Entlüftung) sollten nur ergänzend zu aktiven Schallschutz-maßnahmen im Gewerbegebiet und nur dem Bedarf entsprechend für betroffene Wohneinheiten erfolgen , um die Wohnqualität geringstmöglich einzuschränken.“</p> <p><u>Die vorgenannte Abwägung beinhaltet als Anlage die 2. Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 154 (GTA/ B601606/3 vom 18.01.2018), die im Folgenden beigefügt ist:</u></p> <p><u>(Hinweis: Diese ist damit auch Anlage der Stellungnahmen Privater.)</u></p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Wohngebietes reduziert (vgl. GTA, 13.04.2017: S. 44). Dies hat zur Folge, dass für die ohnehin nach Einschätzung der Gewerbetreibenden im Plangebiet bereits konservativ angenommenen Betriebstätigkeiten (insb. Fahrzeugbewegungen und Be-/Entladevorgänge) zukünftig keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten bestehen würde. Somit würden nicht nur die ansässigen Betriebe massiv in ihren Betriebstätigkeiten eingeschränkt, sondern auch die Nutzung der noch verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet würde für Betriebe, die von ihren Betriebstätigkeiten eigentlich auf die Nutzungsart eines Gewerbegebietes angewiesen wären, im Prinzip ausgeschlossen.

Aus Sicht der IHK darf die Errichtung von Lärmschutzbauwerken, die durch zukünftige Erweiterungen der Betriebstätigkeiten im Vergleich zum von der GTA angenommenen Status quo notwendig werden würden, nicht wie im Gutachten auf Seite 44 des GTA-Gutachten angedeutet, zu Lasten der Gewerbebetriebe im Plangebiet gehen („Länger anhaltende oder lärmintensivere Vorgänge können nur innerhalb von Hallen durchgeführt werden“). Um die Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes nicht einzuschränken und gleichzeitig neue Wohnnutzungen heranrücken zu lassen, müssen u.E. im Gegenteil Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die nicht zu Lasten der gewerblichen Nutzungen gehen und Entwicklungspotenziale erhalten. Da dies auch im Interesse des Grundeigentümers ist, hat die B... G..... GmbH eine ergänzende Stellungnahme bei der GTA (25.08.2017) beauftragt und der IHK zur Verfügung gestellt (siehe Anlage). Darin hat die GTA untersucht, wie sich ein drei bzw. fünf Meter hohes Lärmschutzbauwerk (LS-Wall/Wand) zwischen dem Gewerbegebiet und der vorgesehenen Wohnnutzung im Osten des Plangebietes sowie in einem kleinen Bereich zwischen Gewerbegebiet und südlich an-grenzender bestehender Wohnbebauung auf die Nutzungsintensität der Gewerbeflächen auswirken würde. Im Ergebnis errechnet GTA, dass sich bei einem drei Meter hohen Lärmschutzbauwerk die Emissionskontingente auf 53/37, 59/43 und 62/46 für die drei Teilbereiche des Gewerbegebietes erhöhen würden. Bei einem fünf Meter hohen Bauwerk wären Kontingente von 56/40, 62/46 und 65/49 notwendig, um die Immissionsrichtwerte in den WA-Gebieten einzuhalten. Zwar läge

Hansestadt Lüneburg
 Bereich Stadtplanung
 Abwägungs- und Beschlussvorschlag



GTA mbH · Lortzingstraße 1 · 30177 Hannover

Hansestadt Lüneburg
 Bereich Stadtplanung
 Neue Sülze 35
 21335 Lüneburg

per E-Mail

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
 ks/B601606/3



Messstelle nach § 29b BImSchG

Dr.-Ing. Wolfgang Heitkämper
 von der IHK Hannover öffentlich bestell-
 ter und vereidigter Sachverständiger für
 „Schall- und Schwingungstechnik“
 Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer
 von der IHK Hannover öffentlich bestell-
 ter und vereidigter Sachverständiger für
 „Schallemmissionsschutz“

Datum
 Hannover, 18.01.2018

**Schalltechnische Stellungnahme zu Fragen der Anwendung von Emissionskontin-
 genten und weiterer schalltechnischer Festsetzungen
 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg**

Sehr geehrter Herr Tödter,
 nachfolgend möchten wir die Notwendigkeit einer Emissionskontingentierung des Gewerbe-
 gebiets des Bebauungsplans in Verbindung mit der Überplanung bestehender Betriebe ein-
 schließlich deren Erweiterungsmöglichkeiten für die konkrete Situation des Bebauungsplans
 Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg erläutern.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet in direkter
 Nachbarschaft zu bereits derzeit gewerblich genutzten Bauflächen, die zukünftig als einges-
 chränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, aus. Die vorhandenen und zukünftig
 überplanten gewerblichen Bauflächen bzw. das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet
 grenzen wiederum an das vorhandene allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 1 der
 Gemeinde Ochtmissen. Unabhängig von der Tatsache, dass die als Gewerbegebiet geplanten
 Flächen derzeit bereits genutzt werden, ist zunächst aufgrund des direkten Aneinandergren-
 zens einer potenziell Geräusche emittierenden Gebietsart (GE) und eines allgemeinen Wohn-
 gebiets (WA) eine unverträgliche Nachbarschaftssituation zu erwarten, da die sich aus dem
 § 50 BImSchG ergebenden Abstände nicht eingehalten werden können.

...2

GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH

Lortzingstraße 1 Tel.: 0511/220688-0
 30177 Hannover Fax: 0511/220688-99
 info@gta-akustik.de www.gta-akustik.de

Geschäftsführung:
 Dr.-Ing. Wolfgang Heitkämper
 Dipl.-Ing. Philipp Piprek

Hannover HRB 56030
 USt-IdNr.: DE 184261210
 IBAN: DE89 2505 0180 0000 0360 38
 BIC: SPKHDE2HXXX

auch dann für den südlichen Bereich des Plangebietes noch eine Beschränkung vor, die im Bereich eines Mischgebietsniveaus liegt, allerdings würde sich insgesamt die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes deutlich erhöhen.

In der jetzigen Form des Planentwurfs sind aus Sicht der IHK für die betroffenen Gewerbebetriebe in Nachbarschaft des Plangebietes massive Einschränkungen in ihren Betriebsabläufen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten. Aus diesem Grund ist aus Sicht der IHK mit Blick auf die gewählten planerischen Lösungen zu Bewältigung des entstehenden Nutzungskonfliktes zudem die Rechtssicherheit der Planung fraglich. Wir bitten die Hansestadt Lüneburg deshalb im Interesse der ansässigen Betriebe und des Grundeigentümers, die bislang vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 in diesem Sinne zu ergänzen. Nur so kann u.E. dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG angemessen Rechnung getragen werden und der offensichtliche Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Planung gelöst bzw. verhindert werden.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über die Abwägung zu dieser Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen



Harald Kätker

Berater Handelsentwicklung und Raumordnung



Um einen funktionsfähigen Bebauungsplan aufzustellen muss für ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Bauflächen der Schutz benachbarter Bauflächen vor den von den Nutzungen im Plangebiet verursachten Anlagengeräuschen im Sinne der TA Lärm anderweitig sichergestellt werden. Daher müssen die zulässigen Geräuschemissionen im Gewerbegebiet im Zuge planerischer Maßnahmen eingeschränkt werden. Diese Vorgehensweise würde sich im Fall des Bebauungsplans Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg auch ergeben, wenn dieser kein allgemeines Wohngebiet ausweisen würde. Begründet ist dies durch die Nähe zum bestehenden allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Ochtmissen.

Begrenzung der Nutzbarkeit eines Gewerbegebiets durch Emissionskontingente

Eine Begrenzung des Emissionsverhaltens von Betrieben sollte aus Gründen der Vereinheitlichung angewandeter Verfahren auf der Grundlage der DIN 45691 erfolgen. Diese legt das Verfahren zur Ermittlung von Emissionskontingenten fest und regelt darüber hinaus die Vorgehensweise bei der späteren Anwendung im Genehmigungsverfahren.

Grundgedanke der Emissionskontingentierung ist der akzeptor-, d. h. empfängerbezogene Ansatz der TA Lärm, nachdem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzbedürftigen Gebäuden durch die Summe aller Anlagengeräusche (Geräusche von Betrieben) unterschritten werden sollen. Eine Überschreitung ist gemäß den Regelungen der TA Lärm denkbar, wenn zu einer bestehenden Geräuschvorbelastung eine Zusatzbelastung hinzukommt. Ist der Beitrag der Zusatzbelastung gering genug (6 dB unter dem betreffenden Immissionsrichtwert, „nicht relevanter“ Beitrag im Sinne von Punkt 3.2.1 der TA Lärm), so kann die Zusatzbelastung zugelassen werden. Die Gesamtmissionen erhöhen sich. Für den Fall, dass die Geräuschvorbelastung den jeweiligen Immissionsrichtwert bereits ausschöpft, erhöhen sich die Gesamtmissionen (Summe aus Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung) um 1 dB. Eine auf Grundlage der TA Lärm zugelassene Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwerts von 1 dB ist somit die Folge.

Diese Vorgehensweise kann auch auf Gewerbegebiete übertragen werden, da diese Regelungen der TA Lärm auch bei Ausbleiben einer Bauleitplanung für sich ansiedelnde Betriebe gelten. Was für eine gegebenenfalls mehrere Betriebe umfassende, Geräusche emittierende Fläche gilt, gilt insbesondere dann für jeden einzelnen Betrieb. Insofern stellt eine auf die Regelungen der TA Lärm abstellende Bauleitplanung neben dem aus § 50 abzuleitenden konfliktfreien Nebeneinander von Bauflächen auch den Schutz vor Anlagengeräuschen sicher.

Die Geräuschvorbelastung ergibt sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen aus den planungsrechtlich zulässigen Geräuschmissionen der Flächen des Bebauungsplans Nr. 023 der Hansestadt Lüneburg.



GTA mbH · Lortzingstraße 1 · 30177 Hannover

BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG
Mohnweg 2
21360 Vögelzen

per E-Mail

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
ks/B601606/2



Messstelle nach § 29b BImSchG

Dr.-Ing. Wolfgang Heitkämper
von der IfK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Schall- und Schwingungstechnik“

Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer
von der IfK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Schallimmissionsschutz“

Datum
Hannover, 25.08.2017

Schalltechnische Stellungnahme zur Erhöhung der Nutzungsintensität in dem Gewerbegebiet am Wilhelm-Hänel-Weg in Lüneburg

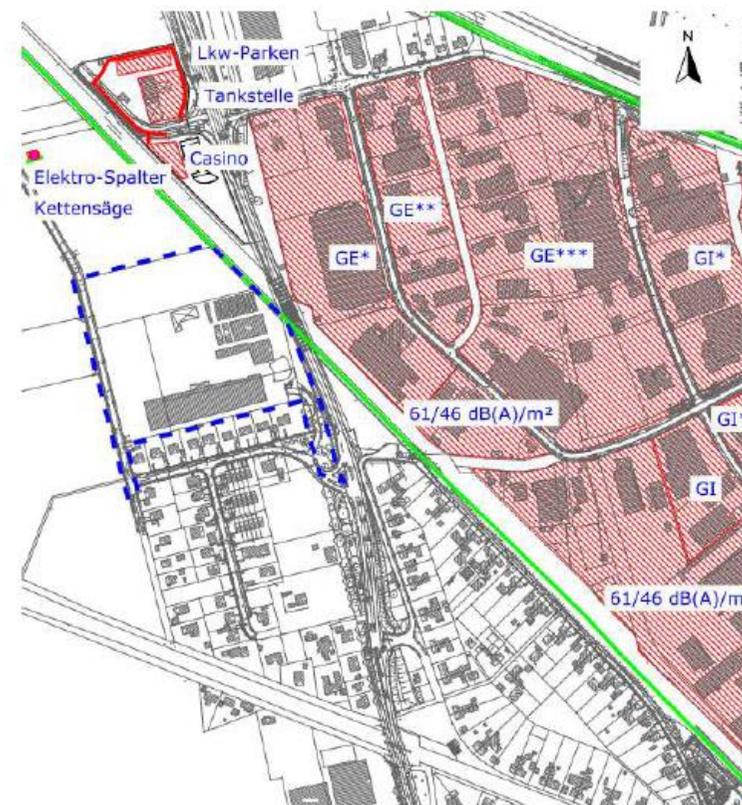
Sehr geehrter Herr Blanck,

im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg stellte sich heraus, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten die Nutzungsintensität des geplanten Gewerbegebiets mit Emissionskontingenten deutlich eingeschränkt werden muss. Der Grund hierfür liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten.

In Anlage 1 zu dieser schalltechnischen Stellungnahme sind die Emissionskontingente, die voraussichtlich im Bebauungsplan als Planungsrecht festgesetzt werden, dargestellt. Diese Emissionskontingente sind in dB(A) je m² angegeben und beschreiben somit eine mittlere zulässige Nutzungsintensität auf den Flächen des Gewerbegebiets.

Die Emissionsbeschränkungen sind als immissionswirksame Begrenzungen der Geräuschentwicklung auf den Gewerbefläche zu verstehen. D. h. es besteht die Möglichkeit durch Abschirmungen der gewerblichen Tätigkeiten gegenüber den schutzbedürftigen Bauflächen die Nutzungsintensität unter Einhaltung des Planungsrechts zu erhöhen.

...2



(Abbildungsausschnitt aus Anlage 3.1 der Untersuchung B601606)

Für diese Geräuschimmissionen muss davon ausgegangen werden, dass sie derzeit keine Konflikte an der bestehenden Bebauung verursachen. Aus den festgesetzten IFSP des Bebauungsplans Nr. 023 muss abgeleitet werden, dass darüber hinaus kein Spielraum für zusätzliche Geräuschimmissionen besteht. Diese Aussage bezieht sich auf den Immissionsort 1, Wilhelm-Hänel-Weg Nr. 2.

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Anlage 2 zeigt, wie sich die mittlere Nutzungsintensität angegeben in dB(A) je m² erhöht, wenn zum Schutz der benachbarten Bauflächen jeweils ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet wird. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die tatsächlich bei der Nutzung entstehenden Geräusche in einer mittleren Höhe von 1 m über Gelände erzeugt werden. D. h. das abstrakte, in Anlage 2 dargestellte Modell, beschreibt primär Fahrbewegungen. In den Berechnungen sind zusätzlich noch Effekte wie eine mittlere Bodendämpfung berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich bei Errichtung zweier 3 m hohen Wälle eine um 3 dB(A) je m² erhöhte Nutzungsintensität realisieren lässt. Diese Erhöhung entspricht einer Verdopplung der jeweiligen Einzelvorgänge. Anders formuliert: Durch Errichtung eines 3 m hohen Walls wäre eine Verdopplung aller Fahrbewegungen und Ladevorgänge möglich.

Eine Erhöhung der Wälle um 2 m auf 5 m ermöglicht eine weitere Verdopplung der möglichen Nutzungsintensität. Es ist dabei zu beachten, dass die Einfahrt zum Gewerbegebiet eine besondere Rolle spielt. Hier muss ebenfalls zum Schutz der direkt angrenzenden Wohnbaufläche ein Lärmschutzbauwerk errichtet werden. Aufgrund der Fußbreite eines Walls kann sich hier gegebenenfalls das Erfordernis der Verlegung der Einfahrt, die alternative Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Steilwalls ergeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Anlage 3.2 eine geringfügige Unverträglichkeit (bis 0,2 dB, fett gedruckt) bei der Variante mit den 5 m-Wällen gegeben ist. Diese kann jedoch im Zuge der hier erfolgten Abstraktion an dieser Stelle vernachlässigt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GTA mbH



ppa.

Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer

Anlagen:

- Anlage 1 Emissionskontingente
- Anlage 2.1 Nutzungsintensität mit 3 m-Wällen
- Anlage 2.2 Ergebnisse zu 2.1
- Anlage 3.1 Nutzungsintensität mit 5 m-Wällen
- Anlage 3.2 Ergebnisse zu 3.1

Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag



(Abbildungsausschnitt aus Anlage 3.2 der Untersuchung B601606)

Die obige Abbildung zeigt eine Geräuschvorbelastung im 1. OG von

55,1 dB(A) am Tage

(Abweichungen von 0,1 dB werden im Folgenden als vernachlässigbar betrachtet) und

40 dB(A) in der Nacht.

Derzeitige Nutzbarkeit des geplanten Gewerbegebiets

Die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets durch den B-Plan Nr. 154 kann nur erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass zukünftige Anlagen im Gewerbegebiet einen „nicht relevanten“ Beitrag (s. o.) zur Geräuschvorbelastung liefern.

Ein Immissionsbeitrag an Immissionsort 1, dem Immissionsort an dem die Geräuschvorbelastung bereits die Immissionsrichtwerte tags und nachts ausschöpft, ist „nicht relevant“, wenn der Beitrag durch das geplante Gewerbegebiet am Immissionsort 55-6=49 dB(A) am Tage und 40-6=34 dB(A) in der Nacht nicht übersteigt.

Sichergestellt werden kann dies durch Emissionskontingente, die in Verbindung mit einer Gliederung des Plangebiets genau diese Immissions-Werte liefern. Aus den aus der Gliederung resultierenden drei Emissionskontingenten ergibt sich nach einer Ausbreitungsrechnung ein Immissionskontingent (Immissionspegel) des Plangebiets.

Zwangspunkt bei der Ermittlung der Emissionskontingente ist der Immissionsort 1.

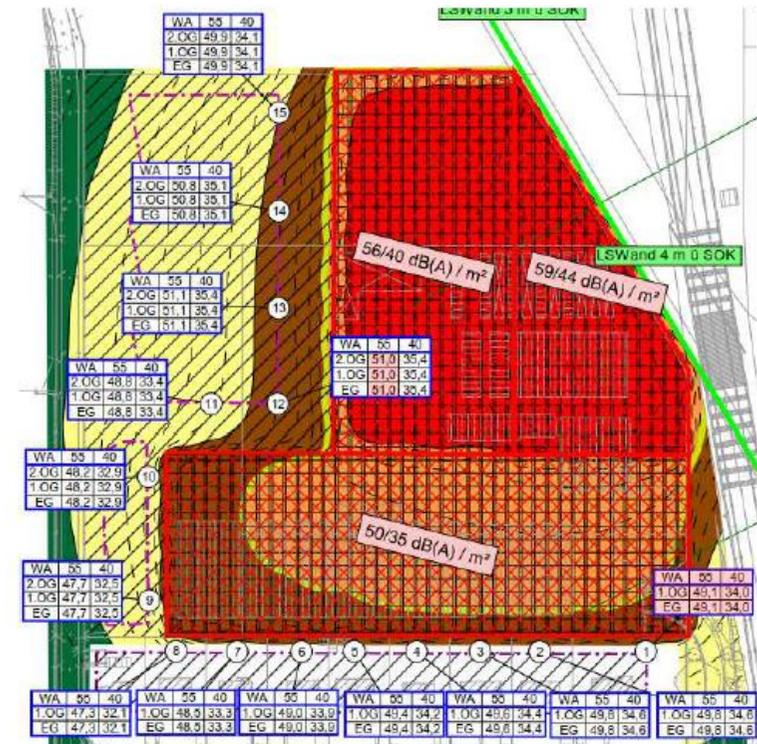


Projekt: Gewerbegebiet
Am Wilhelm-Hänel-Weg
BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG

Darstellung: Gewerbelärm, Planungsrecht
Emissionsbeschränkung,
Variante2

Projekt-Nr.: B601606/2
Datum: 25.08.2017
Anlage: 1

Zeichenerklärung
— Wand
▨ LEK
- - - Baugr. B-Pl. 154
- - - Baugr. B-Pl. Ochtm.



(Abbildungsausschnitt aus Anlage 3.12 der Untersuchung B601606)

Derzeit zulässiges Geräuschemissionsverhalten von Betrieben im geplanten Gewerbegebiet

Würde kein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, sondern müsste für die bestehenden Betriebe der Geräuschemissionsschutz der bestehenden Bebauung am Wilhelm-Hänel-Weg vor den Geräuschemissionen der Gesamtbelastung sichergestellt werden, so gelten für die Summe der Geräuschemissionen aller Betriebe am Wilhelm-Hänel-Weg als Zielwerte wiederum

55-6=49 dB(A) am Tage



Projekt: Gewerbegebiet
 Am Wilhelm-Hänel-Weg
 BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG

Darstellung: Gewerbelärm, abstrakte
 Betrachtung tatsächlich
 möglicher Flächennutzung

Projekt-Nr.: B601606/2
 Datum: 25.08.2017
 Anlage: 2.1

Zeichenerklärung

- Wand
- Wallböschung
- Walkrone
- Flächenquelle
- Baugr. B-Pl-154
- Baugr. B-Pl. Ochtm.

GTA Gesellschaft für
 Technische Akustik mbH

und
 40-6=34 dB(A) in der Nacht
 an Immissionsort 1.

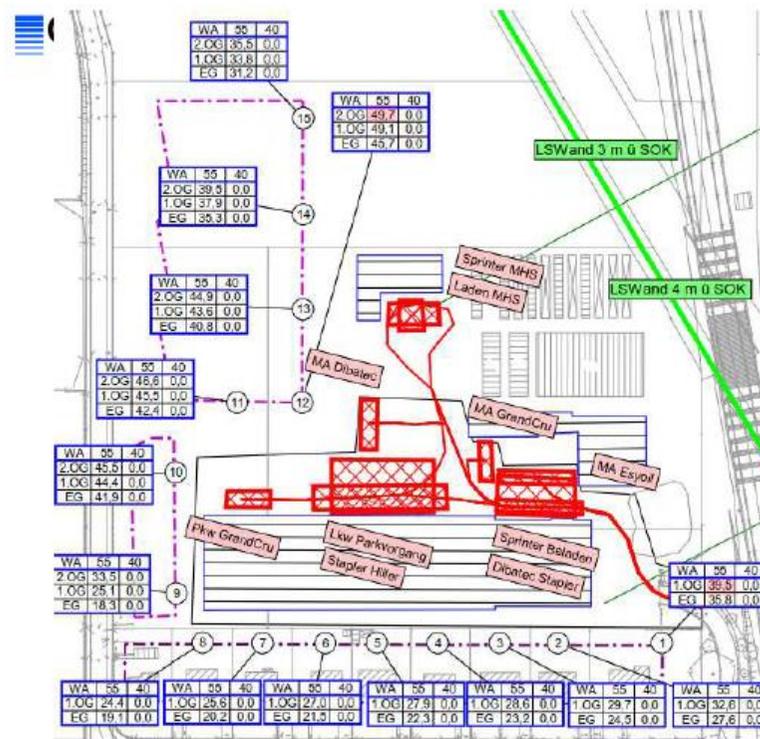
Bezogen auf den Immissionsort 1 unterscheiden sich die Immissionskontingente des Bauungsplans Nr. 154 nicht von den zulässigen Beurteilungspegeln (im Sinne der TA Lärm) der Summe aller Anlagengeräusche aller Betriebe am Wilhelm-Hänel-Weg.

Bezogen auf die Immissionsorte 2 bis 8 „verschenken“ Emissionskontingente allerdings Potenziale, die zumindest theoretisch durch Betriebe genutzt werden könnten. Aus praktischer Sicht sind allerdings kontinuierlich zunehmende Geräuschimmissionen in Richtung Westen, die diese Potenziale nutzen würde, nur schwer realisierbar.

Derzeitige Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe (Anlagengeräusche)

Die in der Untersuchung B601606 nachgewiesene Verträglichkeit der derzeitigen Betriebsintensität der bestehenden Betriebe mit den Emissionskontingenten zeigt, dass nach dem oben Dargelegten auch aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes (TA Lärm) die Geräuschimmissionen des derzeitigen Betriebszustands zusammen mit der anzusetzenden Geräuschvorbelastung zumindest an Immissionsort 1 den Immissionsrichtwert am Tage von 55 dB(A) im Grunde nicht überschreiten ($55,1 + 39,5 = 55,2$ dB(A)). Eine Erhöhung der Nutzungsintensität wäre möglich, solange der Immissionsbeitrag „nicht relevant“ bleibt.

Name	Nutz.	Stockwerk	Immissionsrichtwert		Planungsrecht		Nutzungsintensität		Diff.	
			OW,T	OW,N	LIK T	LIK N	LrT	LrN	T	N
			[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		dB	
01	WA	EG	55	40	49,1	34,0	37,8	23,2	-11,3	-10,8
01	WA	1.OG	55	40	49,1	34,0	46,1	30,9	-3,1	-3,2
02	WA	EG	55	40	49,8	34,6	36,4	21,7	-13,3	-12,9
02	WA	1.OG	55	40	49,8	34,6	42,7	27,4	-7,1	-7,2
03	WA	EG	55	40	49,8	34,6	33,6	19,0	-16,2	-15,6
03	WA	1.OG	55	40	49,8	34,6	40,6	25,6	-9,1	-9,0
04	WA	EG	55	40	49,6	34,4	32,3	17,7	-17,3	-16,7
04	WA	1.OG	55	40	49,6	34,4	39,8	24,9	-9,8	-9,6
05	WA	EG	55	40	49,4	34,2	31,7	17,1	-17,7	-17,1
05	WA	1.OG	55	40	49,4	34,2	39,3	24,4	-10,0	-9,8
06	WA	EG	55	40	49,0	33,9	31,3	16,8	-17,8	-17,1
06	WA	1.OG	55	40	49,0	33,9	38,9	24,1	-10,1	-9,8
07	WA	EG	55	40	48,5	33,3	30,8	16,3	-17,7	-17,1
07	WA	1.OG	55	40	48,5	33,3	38,3	23,5	-10,2	-9,8
08	WA	EG	55	40	47,3	32,1	30,3	15,8	-17,0	-16,3
08	WA	1.OG	55	40	47,3	32,1	37,8	23,0	-9,5	-9,1
09	WA	EG	55	40	47,7	32,5	29,4	14,9	-18,3	-17,7
09	WA	1.OG	55	40	47,7	32,5	37,5	22,7	-10,3	-9,9
09	WA	2.OG	55	40	47,7	32,5	42,6	27,5	-5,1	-5,0
10	WA	EG	55	40	48,2	32,9	38,4	23,8	-9,8	-9,1
10	WA	1.OG	55	40	48,2	32,9	43,5	28,4	-4,7	-4,5
10	WA	2.OG	55	40	48,2	32,9	46,0	30,5	-2,2	-2,4
11	WA	EG	55	40	48,8	33,4	42,4	27,8	-6,4	-5,5
11	WA	1.OG	55	40	48,8	33,4	45,5	30,4	-3,3	-2,9
11	WA	2.OG	55	40	48,8	33,4	47,4	31,9	-1,4	-1,5
12	WA	EG	55	40	51,0	35,4	43,1	28,4	-7,9	-7,0
12	WA	1.OG	55	40	51,0	35,4	48,1	32,7	-2,9	-2,7
12	WA	2.OG	55	40	51,0	35,4	50,6	34,8	-0,4	-0,6
13	WA	EG	55	40	51,1	35,4	43,3	28,6	-7,8	-6,8
13	WA	1.OG	55	40	51,1	35,4	48,4	33,0	-2,7	-2,4
13	WA	2.OG	55	40	51,1	35,4	51,0	35,2	-0,1	-0,2
14	WA	EG	55	40	50,8	35,1	43,1	28,5	-7,7	-6,6
14	WA	1.OG	55	40	50,8	35,1	48,2	32,9	-2,7	-2,3
14	WA	2.OG	55	40	50,8	35,1	50,7	35,0	-0,1	-0,1
15	WA	EG	55	40	49,9	34,1	42,4	27,8	-7,4	-6,3
15	WA	1.OG	55	40	49,9	34,1	47,2	31,9	-2,7	-2,2
15	WA	2.OG	55	40	49,9	34,1	49,6	33,9	-0,2	-0,2



(Abbildungsausschnitt aus Anlage 3.16 der Untersuchung B601606)

Bei einem Beurteilungspegel von

$$39,5 \text{ dB(A)}$$

an Immissionsort 1 (1. OG) können bis zur oberen Schwelle des „nicht relevanten“ Beitrags die Geräuschimmissionen um rd. 9 dB steigen. Dies entspricht einer derzeit möglichen achtfachen Nutzungsintensität.

Nutzung von Abschirmungen, Auswirkung auf Anlagengeräusche

Eine weitere Erhöhung der Nutzungsintensität der bestehenden Betriebe kann erfolgen, wenn die Geräuschimmissionen, bezogen auf den Immissionsort 1, weiterhin nicht mehr als

$$49 \text{ dB(A)} \text{ am Tage}$$



Projekt:	Gewerbegebiet Am Wilhelm-Hänel-Weg BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG	Zeichenerklärung Wand Wallböschung Walkrone Flächenquelle Baugr. B-Pl-154 Baugr. B-Pl. Ochtm.
Darstellung:	Gewerbelärm, abstrakte Betrachtung tatsächlich möglicher Flächennutzung	
Projekt-Nr.:	B601606/2	
Datum:	25.08.2017	
Anlage:	3.1	



und

34 dB(A) in der Nacht

betragen. Eine (weitere) Erhöhung der Nutzungsintensität kann ermöglicht werden, wenn der damit einhergehenden Steigerung der Geräuschimmissionen z. B. durch die Errichtung zusätzlicher abschirmender Maßnahmen auf dem Ausbreitungswege entgegnet wird (vgl. hierzu als Erläuterung Stellungnahme B601606/2).

Diese Maßnahmen sind derart zu gestalten, dass die damit einhergehende Pegelminderung in gleichem Maße eintritt wie der durch die Erhöhung der Nutzungsintensität verursachte Pegelanstieg, dieser somit kompensiert wird.

Auswirkung von Abschirmungen auf Emissionskontingente

Abschirmungen, die den oben beschriebenen Anstieg der möglichen Nutzungsintensität von Betrieben ermöglichen, sind nicht geeignet Emissionskontingente anzuheben. Dieser Sachverhalt ist durch die in der DIN 45691 festgelegte Art der Ausbreitungsrechnung begründet. In dieser Ausbreitungsrechnung, die ausschließlich Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerungen kennt, können Abschirmungen jeglicher Form nicht berücksichtigt werden. Gebäude, Wände, Wälle sind für Immissionskontingente schalltechnisch transparent. Schon aus dem in DIN 45691 enthaltenen Verfahren zur Anwendung von Emissionskontingenten im Einzelgenehmigungsverfahren ist zu erkennen, dass die Berücksichtigung von Abschirmungen sowohl bei der Emissionskontingentierung als auch bei der Berechnung der Immissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren nicht zielführend sein kann.

Emissionskontingente sind somit als theoretische Konstruktionen zu verstehen, die zwar die Abstandsabhängigkeit der Schallausbreitung berücksichtigen, aber in Bezug auf Schall-Abschirmungen und Schall-Absorption nichts mit tatsächlich zu erwartendem Schall gemeinsam haben. Sie dienen ausschließlich der rechtlich verbindlichen Regelung des Emissionsverhaltens von Flächen auf Ebene der Bauleitplanung. Sie sind als planerische Maßnahmen zu verstehen, falls sich die aus § 50 des BImSchG ergebenden Grundsätze / Abstände nicht umsetzen lassen. Als Instrument der Konfliktlösung eines Flächenarrangements bei Nichteinhaltung erforderlicher Abstände ist es insofern konsequent im normativ geregelten Berechnungsverfahren die Möglichkeiten der Abschirmung von Emissionskontingenten **nicht** zuzulassen. Eine Anhebung von Emissionskontingenten durch abschirmende Maßnahmen ist nicht möglich.

Auf Ebene der Anlagenzulassung, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, gelten für die Schallausbreitung deutlich komplexere und detailliertere Berechnungsmodelle. Diese sind in der TA Lärm festgelegt. Auf Ebene des Bauantragsverfahrens können somit auch Abschirmungen von Lärmschutzwänden, -wällen oder Gebäuden sowie die absorbierenden Eigenschaften des Bodens mit berücksichtigt werden. Ein Betrieb kann seine tatsächlichen Geräuschimmissionen durch geschickte Nutzung von Abschirmungen verringern. Zum Erreichen der Genehmigungsfähigkeit muss er dies auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen.



Name	Nutz.	Stockwerk	Immissionsrichtwert		Planungsrecht		Nutzungsintensität		Diff.	
			OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	LIK T [dB(A)]	LIK N [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	T dB	N
01	WA	EG	55	40	49,1	34,0	37,3	22,7	-11,8	-11,3
01	WA	1.OG	55	40	49,1	34,0	43,4	28,2	-5,8	-5,8
02	WA	EG	55	40	49,8	34,6	38,1	23,4	-11,7	-11,2
02	WA	1.OG	55	40	49,8	34,6	44,7	29,5	-5,1	-5,1
03	WA	EG	55	40	49,8	34,6	36,0	21,4	-13,8	-13,2
03	WA	1.OG	55	40	49,8	34,6	43,3	28,3	-6,4	-6,3
04	WA	EG	55	40	49,6	34,4	34,9	20,4	-14,7	-14,0
04	WA	1.OG	55	40	49,6	34,4	42,6	27,7	-7,0	-6,8
05	WA	EG	55	40	49,4	34,2	34,4	19,9	-15,0	-14,3
05	WA	1.OG	55	40	49,4	34,2	42,2	27,3	-7,2	-6,9
06	WA	EG	55	40	49,0	33,9	34,0	19,5	-15,0	-14,4
06	WA	1.OG	55	40	49,0	33,9	41,6	26,7	-7,4	-7,1
07	WA	EG	55	40	48,5	33,3	33,4	18,9	-15,1	-14,4
07	WA	1.OG	55	40	48,5	33,3	40,7	25,9	-7,8	-7,5
08	WA	EG	55	40	47,3	32,1	32,9	18,4	-14,4	-13,7
08	WA	1.OG	55	40	47,3	32,1	39,8	25,0	-7,5	-7,1
09	WA	EG	55	40	47,7	32,5	31,5	17,0	-16,3	-15,6
09	WA	1.OG	55	40	47,7	32,5	38,7	23,9	-9,0	-8,6
09	WA	2.OG	55	40	47,7	32,5	44,7	29,6	-3,0	-3,0
10	WA	EG	55	40	48,2	32,9	39,4	24,8	-8,8	-8,1
10	WA	1.OG	55	40	48,2	32,9	42,4	27,5	-5,8	-5,5
10	WA	2.OG	55	40	48,2	32,9	46,2	31,0	-2,0	-2,0
11	WA	EG	55	40	48,8	33,4	41,5	26,9	-7,3	-6,4
11	WA	1.OG	55	40	48,8	33,4	44,9	29,9	-3,9	-3,4
11	WA	2.OG	55	40	48,8	33,4	48,0	32,6	-0,8	-0,8
12	WA	EG	55	40	51,0	35,4	41,8	27,2	-9,2	-8,3
12	WA	1.OG	55	40	51,0	35,4	46,4	31,2	-4,6	-4,2
12	WA	2.OG	55	40	51,0	35,4	50,7	35,1	-0,3	-0,3
13	WA	EG	55	40	51,1	35,4	42,0	27,4	-9,1	-8,0
13	WA	1.OG	55	40	51,1	35,4	46,7	31,4	-4,4	-3,9
13	WA	2.OG	55	40	51,1	35,4	51,1	35,5	0,0	0,1
14	WA	EG	55	40	50,8	35,1	41,9	27,3	-8,9	-7,8
14	WA	1.OG	55	40	50,8	35,1	46,5	31,3	-4,3	-3,8
14	WA	2.OG	55	40	50,8	35,1	50,9	35,3	0,1	0,1
15	WA	EG	55	40	49,9	34,1	41,3	26,7	-8,5	-7,4
15	WA	1.OG	55	40	49,9	34,1	45,8	30,6	-4,1	-3,5
15	WA	2.OG	55	40	49,9	34,1	49,9	34,3	0,1	0,2

Bei Anwendung der DIN 45691 im Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) wird zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zunächst das Immissionskontingent (bezogen auf den maßgeblichen Immissionsort 1 hier 49 dB(A) am Tage) errechnet und dieses dann als Beurteilungsmaßstab der Zulässigkeit der Geräuschimmissionen der Anlage (hier 39,5 dB(A)) betrachtet:

$$39,5 \text{ dB(A)} < 49 \text{ dB(A)}, \text{ Diff. ca. } 9 \text{ dB.}$$

Würde somit nur das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 154 festgesetzt werden und dessen Emissionen zum Schutz der Bebauung des Bebauungsplans Nr. 1 durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente begrenzt werden, so ließe diese Emissionskontingentierung ebenfalls die im Abschnitt „Derzeitige Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe“ beschriebene höhere Nutzungsintensität zu.

Damit ist ersichtlich, dass die ebenfalls unter Anwendung des im Abschnitt „Derzeitige Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe“ erwähnten Nicht-Relevanz-Kriteriums erfolgte Emissionskontingentierung mit Blick auf den Immissionsort 1 zum gleichen Ergebnis führt wie die Anwendung der TA Lärm auf die betrieblichen Geräuschimmissionen für den Fall der Nichtüberplanung der Betriebe.

Würden Betriebe im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens noch weitergehende Intensitätssteigerungen ihrer betrieblichen Aktivitäten beantragen, so müssten durch die Errichtung von abschirmenden Maßnahmen die Beurteilungspegel soweit gesenkt werden, dass der Zielwert (hier 49 dB(A)) unterschritten bleibt. Diese Anrechnung von Abschirmungen ist aber nur im Baugenehmigungsverfahren, bei dem die Regelungen der TA Lärm zu beachten sind, möglich.

Zukünftige Nutzbarkeit des geplanten Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Ausweitung eines neuen allgemeinen Wohngebiets

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Westen des Plangebiets kommen zukünftig bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Gewerbegebiet die Immissionsorte 9 bis 15 hinzu.

Maßgeblich für die Ermittlung der Emissionskontingente war Immissionsort 1. Auch bei Berücksichtigung der Immissionsorte 9 bis 15 besitzen diese keinen Einfluss auf das Ergebnis der Emissionskontingentierung, da Immissionsort 1 der mit der höchsten Geräuschvorbelastung ist. Bei den von den Betrieben verursachten Geräuschimmissionen (vgl. Anlage 3.16 aus B601606) stellt sich allerdings heraus, dass aufgrund der freien Schallausbreitung in Richtung Westen der Immissionsort 12 für die schalltechnische Beurteilung maßgeblich wird (Immissionsort mit den höchsten Beurteilungspegeln der Anlagengeräusche (gem. TA Lärm), hier 49,7 dB(A) am Tage).

Für Immissionsort 12 ergibt sich ein Immissionskontingent von 51 dB(A). Gemäß der oben beschriebenen Systematik der DIN 45691 unterschreitet der Beurteilungspegel das Immissionskontingent um rd. 1 dB:



49,7 dB(A) < 51 dB(A), Diff. ca. 1 dB.

Demnach besteht durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets nur noch ein Potenzial zur Erhöhung der Nutzungsintensität der Betriebe um den Faktor 1,2, d. h. eine Erhöhung um 20 %.

Zur Erläuterung: Durch abschirmende Maßnahmen kann der Beurteilungspegel im Sinne der TA Lärm von 49,7 dB(A) gesenkt werden um eine Erhöhung der Nutzungsintensität der Betriebe um mehr als 20 % zu erreichen.

Bestandsschutz und erweiterter Bestandsschutz der überplanten Betriebe

Gemäß der Einschätzung in B601606 hinsichtlich der Geräuscentwicklung auf Grundlage von Angaben des Grundstückseigentümers der von den Betrieben genutzten Flächen und Gewerbehallen beschreiben die für das geplante Gewerbegebiet ermittelten Emissionskontingente den derzeitigen Umfang betrieblicher Aktivitäten. Selbst bei einer derzeitigen Unverträglichkeit mit den Emissionskontingenten wären die überplanten Betriebe zunächst nicht unmittelbar betroffen. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen allerdings, bei denen das Planungsrecht geprüft werden muss, wäre bei zukünftigen Erweiterungen auf Ebene des Bauantragsverfahrens eine Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Bei einer beantragten Intensitätssteigerung von mehr als 20 % wäre diese Verträglichkeit vermutlich nicht mehr gegeben. Die tatsächlich zu erwartenden Geräuschmissionen müssten, z. B. durch abschirmende Maßnahmen primär im Richtung Westen, reduziert werden (vgl. B601606/2, dort ist zur allgemeinen und abstrakten Beschreibung der Betriebe eine Flächenquelle verwendet worden). Durch die derzeit gegebene Verträglichkeit mit den Emissionskontingenten wäre der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewahrt, die sich aus der derzeitigen Nachbarschaftssituation ergebenden Emissionskontingente müssen aus diesem Grund nicht angehoben werden. Somit wird aus gutachterlicher Sicht den Ansprüchen an eine Betriebsausübung der betroffenen Gewerbetreibenden in der derzeitigen Situation ausreichend entsprechen.

Möglichkeiten der Betriebsweiterung und eine deutliche Erhöhung der Nutzungsintensität auf dem derzeit vorhandenen Gewerbe-Grundstück, die im Sinne eines sogenannten „erweiterter Bestandsschutzes“ über den Bestandsschutz hinausgehen, können z. B. durch die in der schalltechnischen Stellungnahme B601606/2 erläuterten Maßnahmen realisiert werden. Diese im Grunde als aktiver Schallschutz zu bezeichnenden Maßnahmen wie die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder -wälle, aber auch z. B. die Verlagerung geräuschintensiver Tätigkeiten in neu errichtete Gewerbehallen auf dem Gewerbe-Grundstück selbst, können betriebliche Erweiterungen ermöglichen. Auf die Gewährung eines sog. „erweiterten Bestandsschutzes“ seitens der Gewerbetreibenden besteht aus gutachterlicher Sicht aber kein Anspruch. Auch für Festsetzungen zu Schall abschirmenden Maßnahmen besteht daher und auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung zu diesem Thema ebenfalls kein Anspruch.

**Gebäudeeigenabschirmung / architektonische Selbsthilfe**

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets im westlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 154 ist nach den Ergebnissen in B601606 mit dem derzeitigen Emissionsverhalten der ansässigen Betriebe verträglich, schränkt aber zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe bis auf eine mögliche 20-prozentige Intensitätssteigerung ein. Bei geplanten betrieblichen Erweiterungen werden die Geräuschimmissionen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der TA Lärm, also unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitung zum Zeitpunkt der Genehmigung, ermittelt. Die Situation kann dann z. B. durch die Errichtung von abschirmenden Hindernissen wie Gewerbehallen, Schallschutzwänden oder -wällen, etc. im Westen verbessert werden. Diese Hindernisse können nicht zu einer Anhebung der Emissionskontingente führen (s. o.). Dasselbe gilt auch für die Nutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet.

Bei Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe schützt sich das betroffene Wohngebäude vor tatsächlichen Geräuschen selbst, und zwar durch eine Grundrissorientierung, bei der sich Aufenthaltsräume von der tatsächlichen Geräuschquelle abwenden. Da bei der Ermittlung der Immissionskontingente die Gebäude schalltechnisch transparent sind, ergeben sich annähernd gleiche Immissionskontingente (Zielwerte für Geräuschimmissionen, die das Maß der planungsrechtlichen Zulässigkeit beschreiben) an der dem Gewerbegebiet zugewandten und der dem Gebiet abgewandten Fassade. Zulässig sind demnach z. B. an Immissionsort 12 51 dB(A) am Tage. Auf der potenziellen Rückseite eines Gebäudes wären aufgrund des vergrößerten Abstands noch ca. 48 dB(A) am Tage zulässig. Der auf Grundlage der im Baugenehmigungsverfahren anzuwendenden TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagengeräusche der Betriebe ergibt sich an Immissionsort 12 zu 49,7 dB(A) am Tage, auf der potenziellen Gebäuderückseite liegt er jedoch durch die Eigenabschirmung des Baukörpers zwischen 45 und 40 dB(A). An der dem Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite besteht somit bei Nutzung der architektonischen Selbsthilfe im Baugenehmigungsverfahren ein Spielraum von

$$49,7 \text{ dB(A)} < 51 \text{ dB(A)}, \text{ Diff. ca. } 1 \text{ dB,}$$

und auf der abgewandten Gebäudeseite von

$$45\text{-}40 \text{ dB(A)} < 48 \text{ dB(A)}, \text{ Diff. ca. } 3\text{-}8 \text{ dB.}$$

Ein Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen (bzw. von zu öffnenden Fenstern) in Richtung der vorhandenen Gewerbenutzungen würde somit für spätere Baugenehmigungsverfahren eine Verdopplung der Nutzungsintensität des betrieblichen Umfangs ermöglichen, schränkt aber, eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt, die Wohnqualität einzelner Wohnungen ein.

Durch solche Maßnahmen würde somit ein „Gewinn“ für betriebliche Aktivitäten zu Lasten der Wohnbebauung erreicht, der aber erst im Baugenehmigungsverfahren wirksam wird.

Die erst im Baugenehmigungsverfahren wirksame Immissionspegelminderung kann wie oben erläutert auch durch die Errichtung von Gebäuden, Schallschutzwänden oder -wällen auf



dem Ausbreitungsweg erreicht werden und schränkt dann die Wohnnutzung nicht in dem Maße ein.

Fazit

Abschließend ist somit festzustellen, dass die ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente aufgrund der geplanten Flächenanordnung zur Konfliktlösung zwingend erforderlich sind, höhere Werte der ermittelten Emissionskontingente bereits aufgrund der bestehenden Bebauung nicht festsetzbar und diese Emissionskontingente mit der derzeitigen betrieblichen Intensität (einschließlich einer 20-prozentigen Erhöhung der Nutzungsintensität) verträglich sind. Dadurch wurde nachgewiesen, dass die festgesetzten Emissionskontingente den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten, wodurch aus gutachterlicher Sicht den Ansprüchen an eine Betriebsausübung der betroffenen Gewerbetreibenden derzeit und zukünftig ausreichend entsprochen wird. Eine erforderliche Änderung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Ergänzungen zu Emissionskontingenten kann daher auch aus diesem Sachverhalt nicht abgeleitet werden. Auch anderweitige Maßnahmen zu Schallabschirmungen müssen daher nicht festgesetzt werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind auch mit Nutzungserweiterungen der Betriebe vereinbar, wenn in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren die Wirkung geeigneter abschirmender Maßnahmen, wie die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder Schallschutzwälle, aber auch z. B. durch Verlagerung der geräuschintensiven Tätigkeiten in auf dem Grundstück neu errichtete Gewerbehallen, nachgewiesen wird. Alternativ kann auch durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe im geplanten allgemeinen Wohngebiet ein zukünftiger Entwicklungsspielraum für die vorhandene gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Anzahl nicht zu öffnender Fenstern von Aufenthaltsräumen im neu geplanten Wohnungsbau minimiert wird.

In den vorgenannten Fällen kann, nur in Bezug auf potenzielle Erweiterungen der Betriebe, von einem (von der Rechtsprechung als zulässig erachteten und zudem lösbaren) Konflikttransfer in das nachgelagerte Genehmigungsverfahren gesprochen werden. Zur Bewältigung bzw. Abwägung dieses Sachverhalts muss auf Ebene der Bauleitplanung nur sichergestellt werden, dass eine spätere Entwicklung, sollte sie eintreten, auch tatsächlich möglich ist und dieser Entwicklung keine durch den Bebauungsplan geschaffenen Randbedingungen entgegenstehen.



Mit unserer Stellungnahme B601606/2 wurde gezeigt, dass sich mit realistischen schalltechnischen Maßnahmen wie z. B. einem 3 m hohen Wall eine Verdopplung der Nutzungsintensität erreichen lässt, der „Konflikt“ somit lösbar ist und damit verlagert werden kann.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind über die festgesetzte Emissionskontingentierung hinausgehende schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen aber nicht erforderlich, da unseres Erachtens kein Anspruch der vorhandenen Betriebe auf eine weitergehende Erhöhung der Nutzungsintensität besteht.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
GTA mbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "K. Schirmer", is written over the printed name.

ppa.
Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>7. Kriminalpräventionsrat für Hansestadt und Landkreis Lüneburg Arbeitskreis Sicher Bauen und Wohnen vom 02.02.2017</p> <p>Stellungnahme des Arbeitskreises Sicher Bauen und Wohnen (lt. Protokoll der Sitzung vom 02.02.2017 mit Ergänzungen) zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans HLG/Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“</p> <p>Folgende Anregungen werden vom Arbeitskreis zum Bebauungsplan gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbreiterung des Gehwegs vom Baugebiet in Richtung Ochtmissen (westseitig direkt am Wilhelm-Hänel-Weg: 1,5 m breit, ab Ochtmissen Straße mit Abstand zur Verkehrsfläche: 2,0 m). Auch der nur 1,5 m breite Gehweg-Abschnitt soll, insbesondere für die Nutzbarkeit als Geh- und Radweg für die Grundschul Kinder zur GS Ochtmissen, verbreitert werden. • Allgemeine Empfehlung zum Radwegbau zwischen Ortskern Ochtmissen und Hamburger Straße, da durch die teils nicht-angebaute Lage ein Radfahren auf der Straße nicht anzustreben ist. • Erhebliche Entfernung zur Bushaltestelle „Hamburger Straße/stadteinwärts“: ca. 450 – 650 m (aus Richtung Stadtmitte: + 150 m). (Keine Busverbindung über Wilhelm-Hänel-Weg nach Ochtmissen vorhanden.) • Empfohlen wird die Schaffung einer für Fußgänger und Radfahrer geeigneten Wegebeziehung vom geplanten Wohngebiet durch das neue Gewerbegebiet zur Hamburger Straße, um: <ul style="list-style-type: none"> - kurze Fuß- und Radwege zu schaffen 	<p>Die Anregungen werden an die zuständigen Bereiche weitergeleitet.</p> <p><i>Zu 1. Spiegelstrich:</i> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist straßenbegleitend ein 2,5 m breiter Fußweg und abgesetzt von der Fahrbahn in 2 m Breite vorgesehen und festgesetzt. Die Anregung, den Geh- und Radweg in Richtung Ochtmissen auch außerhalb des Plangebietes in gleicher Breite fortzuführen, wird an den zuständigen Bereich 72/Straßen- und Ingenieurbau weitergeleitet.</p> <p><i>Zu 2. Spiegelstrich:</i> Diese Anregung wird an den Radverkehrs-Zuständigen 03V weitergeleitet.</p> <p><i>Zu 3. Spiegelstrich:</i> Diese Anregung wird an den auch ÖPNV-Zuständigen 03V weitergeleitet.</p> <p><i>Zu 4. Spiegelstrich:</i> Die vom Arbeitskreis empfohlene Wegebeziehung verkürzt die fußläufigen und Radfahr-Wegelängen nur relativ geringfügig und würde über ein privates Gewerbe-Grundstück führen, auf dem keine separaten Gehwege vorhanden sind.</p>

<p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<ul style="list-style-type: none"> - die Gebiete miteinander zu vernetzen, - im Gewerbegebiet die soziale Kontrolle zu verbessern <ul style="list-style-type: none"> • Freischneiden/Baumfällungen im Baumerhaltungs-Streifen östlich des Wilhelm-Hänel-Weges für ausreichende Sicht-Dreiecke an den 3 Wohngebiets-Zufahrten. <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Straßenbeleuchtung am Wilhelm-Hänel-Weg, Beleuchtung des neuen Fußweges <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Eleonore Tatge</p> <p>Koordinatorin des Arbeitskreises und Beauftragte für Kriminalprävention Auf der Hude 1, 21339 Lüneburg Tel. 04131/8306-2309 eMail: eleonore.tatge@polizei.niedersachsen.de</p>	<p>Auch aus Verkehrssicherheits-Gründen soll diese Wegebeziehung daher nicht festgesetzt werden.</p> <p><i>Zu 5. Spiegelstrich:</i> Diese Anregung betrifft die Planungen zur vorgesehenen Privatstraße und ist nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger für die Erschließungsplanung weitergeleitet.</p> <p><i>Zu 6. Spiegelstrich:</i> Diese Anregung betrifft die Ausführungsplanung zur neuen und den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und wird daher ebenfalls an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>8. Naturschutzbund Deutschland vom 16.08.2017:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den uns übersandten Entwürfen der Änderung des Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans nehmen wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Inhalt</p> <p>Zusammenfassung..... 1 Grundlage..... 2 Positive Planungselemente..... 2 Dachbegrünung..... 2 Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ 2 Begründung für Gründächer..... 3 Durchführung..... 3 Pflanzlisten für die Flächen A, B1 und B2..... 4 Monitoring..... 4</p> <p>Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der NABU begrüßt unter naturschutzfachlichen Aspekten nachdrücklich zahlreiche Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans. • Der NABU hält es für wichtig, eine Pflicht zur Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5° festzulegen. • Der NABU hält drei Änderungen bei den Pflanzlisten für erforderlich, um solche Pflanzen zu bevorzugen, die eine hohe Trockentoleranz haben. • Der NABU hält es für zwingend geboten, auf der Grundlage von § 4c BauGB für die Kompensationsmaßnahmen ein mehrjähriges Monitoring mit gegebenenfalls entsprechenden Eingriffen bei festgestellten Abweichungen von der geplanten Entwicklung textlich festzusetzen. 	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu „Zusammenfassung“:</p> <p>Zu 1. Spiegelstrich: Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2. Spiegelstrich: siehe Abwägung zu Stgn.-Absatz „...Dachbegrünung für Flachdächer mit Neigungen bis zu 5°“</p> <p>Zu 3. Spiegelstrich: siehe Abwägung zu Stgn.-Absatz „Pflanzlisten für die Bereiche A, B1 und B2“</p> <p>Zu 4. Spiegelstrich: siehe Abwägung zu Stgn.-Absatz „Monitoring“</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>1 Hansestadt Lüneburg: Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg", Begründung, S. 6. 2 http://www.kommbio.de/buendnis/das-buendnis/fuer-kommunen/</p> <p>Laut örtlicher Bauvorschrift ist zwar eine Fassadenbegrünung zulässig (§ 2 Nr. 4), nicht aber eine Dachbegrünung. Der NABU hält es daher für wichtig, eine Pflicht zur Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5° festzulegen, um das Kleinklima günstig zu beeinflussen und um das Ausmaß der Versiegelung zu mildern. Ein Vorbild für den Umgang mit der Begrünung von Dächern kann beispielsweise die Stadt Luzern (Schweiz) sein:</p> <p>BEGRÜNDUNG FÜR GRÜNDÄCHER <i>Gründächer – Eine Chance für eine ökologische Siedlungsentwicklung</i>³</p> <p>Qualitativ hochwertige Dachbegrünungen sind eine sinnvolle und wirtschaftliche Investition in die Zukunft – für Bauherren ebenso wie für unsere Umwelt. Begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein und über die Optimierung des Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentwässerung leisten.</p> <p>Zum Leistungsausweis begrünter Dächer gehören darüber hinaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestalterische Aufwertung des Arbeits- und Wohnumfelds • Verbesserung des Stadt- und Siedlungsklimas • Filterung und Bindung von Luftschadstoffen wie Feinstaub • Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes von Gebäuden • Verbesserung des Schallschutzes • Längere Lebensdauer der Dachabdichtung 	<p>Zu „... <i>Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5°</i>“:</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In der Örtlichen Bauvorschrift wird unter § 3 (2) Dächer geregelt: „Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“</p> <p>In der Begründung (Kap. 6, Abs.8, S. 20) wird ergänzend erläutert, dass die Dachbegrünung mit einer Ansaat für Extensivdächer aus regionalen Saatgut mit mind. 2g/qm erfolgen soll (z.B. 30 % Saat Nr. 18 und 70 % Saat Nr. 19, Rieger-Hofmann, 74572 Blaufelden-Raboldshausen).</p>

DURCHFÜHRUNG*Angaben zum Substrat⁴*

Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- **Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm** (lose Schüttung)
- **Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 45 l/m²** (Gesamtaufbau System)
- **Pflanzenverfügbares Wasserspeichervolumen von mindestens 25 l/m²**

Artenvielfalt erhöhen

Mit folgenden Gestaltungsmaßnahmen und -elementen kann die Artenvielfalt an Pflanzen und das Lebensraumangebot für verschiedenste Tiergruppen (Insekten, Spinnen, Vögel) auf einem Gründach maßgeblich gesteigert werden:

- Variation der Substrathöhen (7 – 15 cm) bei der Einrichtung
- Einrichtung von einzelnen Substraterhöhungen (bis 20 cm) mit einer Fläche von jeweils ca. 10 – 15 m² an statisch geeigneten Orten.

Saatgut –«Luzerner Mischung»

Zur ökologischen Qualität einer Flachdachbegrünung leistet der Einsatz von geeignetem Saatgut einen wichtigen Beitrag. **Wichtige Kriterien sind die Verwendung standortgerechter und naturraumtypischer Arten und die regionale Herkunft des Saatguts.** Für die Region Luzern wurden drei verschiedene Samenmischungen entwickelt, die in Kombination mit Sedum-Sprossen-Saaten eingesetzt werden können (Bezugsmöglichkeiten unter www.gruendach-luzern.ch):

³ Stadt Luzern, Umweltschutz: Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung, http://umweltberatung-luzern.ch/sites/default/files/grdach09_luzern.pdf

⁴ Stadt Luzern, Umweltschutz, a.a.O.

- Luzerner Mischung 1 (ca. 60 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von > 8 cm
- Luzerner Mischung 2 (ca. 25 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von < 8 cm
- Luzerner Mischung 3 (ca. 25 Arten): für Retentionsdächer mit künstlichem Wassereinstau

Für die **Entwicklung einer artenreichen Begrünung ist die Wahl des optimalen Saatzeitpunkts von besonderer Bedeutung.** Er liegt zwischen Anfang März und Ende April. Das Einbringen von Wildstaudensetzlingen ist eine wichtige zusätzliche Maßnahme zur Förderung spezieller Arten auf dem Gründach. Eine entsprechende Liste potenziell geeigneter Arten findet sich unter www.gruendach-luzern.ch.

<p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p>Pflanzlisten für die Flächen A, B1 und B2 Textlich festgesetzt ist die Anwendung von 3 Pflanzlisten entsprechend den Begrünungsflächen A, B1 und B2. Hier hält der NABU drei Änderungen für erforderlich, um solche Pflanzen zu bevorzugen, die eine hohe Trockentoleranz haben, d.h. die in der Lage sind, eine längere niederschlagsfreie Zeit in der Wachstumsperiode unbeschadet zu überstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stieleiche → Flaumeiche, Traubeneiche • Rot-Erle/Schwarz-Erle → Grau-Erle (Alnus incana) • Haselnuss → Baumhasel (Corylus colurna) <p>Der NABU bezieht sich dabei auf die Untersuchung „Klimawandel und Gehölze“ von Professor Andreas Rohloff⁵, Universität Dresden.</p> <p>Die Notwendigkeit der Anpassung der Pflanzliste folgt aus § 1a Abs. 5 BauGB: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“</p> <p>Monitoring § 4c BauGB regelt die Überwachung der Folgen der Bauleitplanung: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“</p> <p>Leider macht der NABU ganz überwiegend die Erfahrung, dass sehr sorgfältige und sinnvolle Planungen von Ausgleichsflächen zwar einmalig umgesetzt werden, aber in den Folgejahren, vor allem in der Anfangszeit nicht überwacht werden. Die Folge davon ist fast immer ein erheblicher Wertverlust der Ausgleichsfläche in Bezug auf die Wertpunkte. Nach Ansicht des NABU wäre dann später der Bebauungsplan rechtswidrig wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB.</p> <p>→ Daher hält es der NABU für zwingend geboten, auf der Grundlage von § 4c BauGB für die Kompensationsmaßnahmen ein mehrjähriges Monitoring mit gegebenenfalls entsprechenden Eingriffen bei festgestellten Abweichungen von der geplanten Entwicklung textlich festzusetzen. Vorschlag: jährliche Kontrolle in den ersten drei Jahren, anschließend alle zwei Jahre, nach 10 Jahren alle 3 Jahre.</p> <hr/> <p><small>5 Andreas Roloff: Klimawandel und Gehölze. Download des Sonderhefts: http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf</small></p>	<p>Zu „Pflanzenlisten für die Flächen A, B1 und B2“:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In der Begründung (Kap. 5.6, Abs. 8, S. 18) wird ergänzend erläutert. „Sofern geeignete Boden- und kleinklimatische Verhältnisse vorhanden sind, können anstelle der folgenden Baumarten aus den Pflanzlisten des Bebauungsplanes: Stieleiche, Roterle und Schwarzerle – die trockenheits-toleranteren Baumarten Flaumeiche, Traubeneiche und Grau-Erle verwendet werden.“ Für die nicht-standort-heimische Baumhasel soll dies nicht gelten.</p> <p>Zu „Monitoring“:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Städtebaulichen und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan wird grundsätzlich die Herstellung und mehrjährige Entwicklungspflege der Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger vereinbart. Das gesetzlich vorgeschriebene Monitoring erfolgt durch die Hansestadt Lüneburg. Monitoring-Kontrollhäufigkeit und -abstände werden dabei - abhängig vom Maßnahmenziel - von der HLG festgelegt und dann - abhängig vom Entwicklungsfortschritt der Maßnahme - ggf. dem Bedarf angepasst. Dabei wird dem Abfolge-Vorschlag aus der Stellungnahme regelmäßig als Mindestmaß entsprochen. Die externen Kompensationsflächen befinden sich zudem im Eigentum der Hansestadt Lüneburg, die spätere Unterhaltungspflege wird dort durch die städtische Tochtergesellschaft AGL erfolgen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die bisherigen Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis⁶.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Jörg-Dietrich Kaufmann im Namen der NABU-Kreisgruppe Lüneburg und des Landesverbands Niedersachsen des Naturschutzbunds Deutschland</p>	<p>Die geforderte B-Plan-Festsetzung ist aus den vorgenannten Gründen daher weder praktikabel noch erforderlich und - wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz - auch nicht umsetzbar. Den geforderten Monitoring-Standards wird als Mindestmaß entsprochen.</p>

Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“

- a) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie**
- b) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Zu a) Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 15.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 durchgeführt wurde, wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zu b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Stellungnahme-Frist vom 15.09.2017 bis zum 16.10.2017 Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

1. Landkreis Lüneburg / Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung vom 09.10.2017
2. Landkreis Lüneburg / Fachdienst Bauen / Vorbeugender Brandschutz vom 04.10.2017
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau vom 12.10.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.10.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Museum Lüneburg
- LGLN / Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Katasteramt Lüneburg
- Deutsche Bahn AG
- Industrie- und Handelskammer
- Gesellschaft für Abfallwirtschaft
- Agentur für Arbeit
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Museumsstiftung Lüneburg
- Stadtbrandmeister
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Klimaleitstelle
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- KVG Lüneburg GmbH & Co. KG
- Kriminalpräventionsrat / Arbeitskreis „Sicher Bauen und Wohnen“
- ADFC Lüneburg
- Abwasser-, Grün- und Lüneburger Service GmbH
- Avacon Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und #
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dan./Uelzen – Sachgebiet Verkehr
- Eisenbahn-Bundesamt vom 02.08.2017
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau
- L.E.A. / Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH
- DB Service Immobilien GmbH
- Deutsche Bahn Energie
- Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH
- EON Netz GmbH
- EMPG Exxon Mobile Productions Germany GmbH
- Purena GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- Naturfreunde Niedersachsen
- Naturschutzbund Deutschland

Bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.

Änderungen zum Bebauungsplan in Planzeichnung und Begründung:

Die zu den Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Nov./Dez. 2015 vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben in der Flächennutzungsplan-Änderung zu folgenden Änderungen geführt, die ausschließlich redaktionellen Charakter haben:

Planzeichnung:

- Keine Änderung.

Begründung:

- Änderungen in der FNP-Begründung zur städtebaulichen Begründung der vorgesehenen Bauflächen-Darstellung in Kap 1 (S. 5, Abs. 3) der FNPÄ-Begründung (sowie mehrere Ergänzungen zur B-Plan-Begründung).

Alle nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen der Planung haben redaktionellen Charakter.

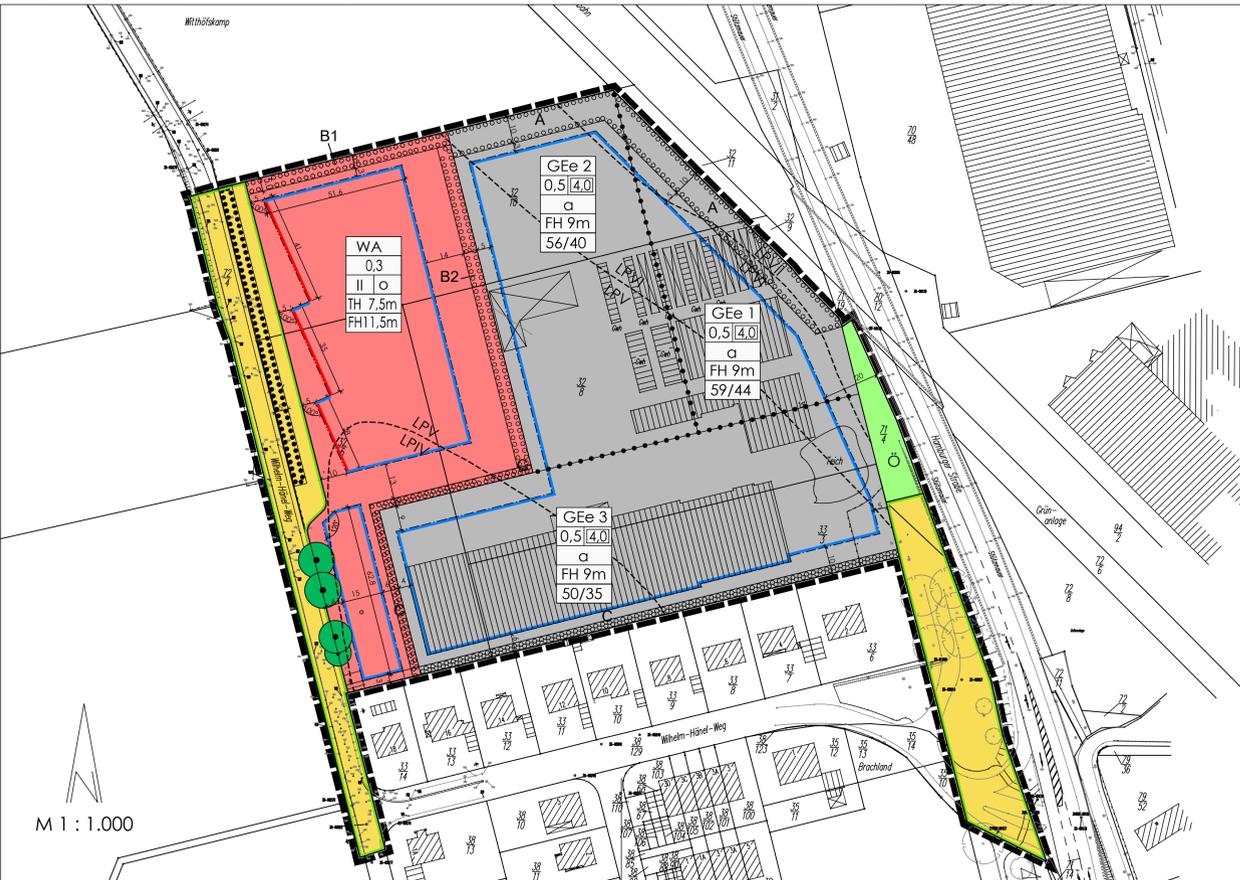
Die eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise werden wie folgt gewertet:

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg/ Stabstelle Regional- und Bauleitplanung vom 09.10.2017:</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz Ich verweise auf meine Stellungnahme aus der formellen Beteiligung, die ich im folgenden nochmals wiedergebe:</p> <p>Ich merke an, dass lediglich Festsetzungen im Bebauungsplan maßgeblich sind und nicht die Ausführungen in der Begründung. Daher sind die Festsetzungen auch der externen Kompensationsmaßnahmen aus Gründen der Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit explizit den Eingriffen und Schutzgütern zuzuordnen und zeichnerisch im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzung von Grünstreifen zwischen Bebauung und Eisenbahntrasse sowie der innergebietlichen Abgrenzung kann aus gestalterischen oder immissionsschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll sein, jedoch werden hiermit naturschutzfachliche Ziele i. d. R. nicht erreicht. Daraus resultierend sollten diese nicht in die Kompensation eingearbeitet werden und vielmehr zur Bebauung genutzt werden.</p> <p>Die Renaturierung der Beeke wird ausdrücklich begrüßt. Auf Grund der Unterhaltungspflicht bei Gewässern kommt es häufig zu Konflikten zwischen Gewässerunterhaltung und Renaturierung. Ich empfehle daher, hier im Vorwege eine klare Regelung herbeizuführen, die die Kompensationsziele nicht gefährdet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Kaatz</p>	<p>Zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes konnten Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (Textfestsetzung zum Ferienwohnungs-Ausschluss) abgegeben werden.</p> <p>Zur wiederholten Stellungnahme wird daher auf die Abwägung zur § 3 (2) und § 4 (2) BauGB-Beteiligung, zur Träger-Stellungnahme 1 verwiesen.</p>

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg/ Fachdienst Bauen/ Vorbeugender Brandschutz vom 04.10.2017</p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 25.07.2017 hat weiterhin Bestand:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Löschwasserversorgung Zur gesicherten Erschließung des Gebietes ist auch die Versorgung mit Löschwasser erforderlich. Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) 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 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Diese Menge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten. 	<p>Zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes konnten Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (Textfestsetzung zum Ferienwohnungs-Ausschluss) abgegeben werden.</p> <p>Zur wiederholten Stellungnahme wird daher auf die Abwägung zur § 3 (2) und § 4 (2) BauGB-Beteiligung, zur Träger-Stellungnahme 2 verwiesen.</p>

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Hinweis: Zur Zeit befindet sich lediglich ein Hydrant an der Straße An der Beeke/ An der Buchholzer Bahn. Dieser befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m zum B-Plan-Gebiet. Sofern das Grundstück geteilt werden soll, ist zum rückwärtigen Grundstück im Nordosten eine Entfernung von ca. 400 m gegeben. Daher ist aus brandschutztechnischer Sicht dieser Bereich nicht ausreichend mit Löschwasser versorgt und es ist eine weitere Löschwasserentnahmestelle erforderlich.</p> <p>2. Zuwegung Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen. Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen werden. Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis: Bei einer Teilung läge das nordöstliche Grundstück ca. 145 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Ab 50 m Entfernung ist eine Feuerwehruzufahrt erforderlich. Somit ist zu berücksichtigen, dass eine Feuerwehruzufahrt erforderlich werden wird.</p> <p>Ohlhoff</p>	

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau vom 12.10.2017:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 15.09.2017 verwiesenen Entwurfsunterlagen. Diese Unterlagen des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Lüneburg habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Das Plangebiet liegt an der Westseite der Landesstraße ‚L 216‘ außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.</p> <p>Zum Inhalt des o.g. Bebauungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Die Erschließung erfolgt über die Stadtstraße ‚Wilhelm-Hänel-Weg‘ mit Anschluss an die ‚L 216‘.</p> <p>Bezüglich der weiteren Planung ist zu überprüfen, ob hinsichtlich der damit verbundenen verkehrlichen Gegebenheiten im Bereich des Knotenpunktes ‚L 216 (Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg)‘ bauliche bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine problemlose Verkehrsabwicklung im Knotenpunktsbereich muss gewährleistet sein. Erforderlichenfalls ist diesbezüglich ein entsprechender Abstimmungstermin zu veranlassen.</p> <p>Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der Landesstraße ist auch weiterhin zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hansestadt hat gem. § 9 (1) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.</p> <p>Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p> <p>(Meins)</p>	<p>Hinweis: Die erneute Träger-Beteiligung war zum Bebauungsplan auf die ergänzende Festsetzung zur Ferienwohnungs-Thematik beschränkt.</p> <p>Die Anregungen werden aber berücksichtigt.</p> <p>zu Absatz 4 („Bezüglich der weiteren ...“): In der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für den Knotenpunkt Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg eine Signalisierung vorgesehen ist. Zur Umbaumaßnahme wird die Hansestadt Lüneburg zum gegebenen Zeitpunkt auf die NLStBV zukommen und die notwendigen Abstimmungen vornehmen.</p> <p>zu Absatz 5: Kenntnisnahme</p> <p>zu Absatz 6: Im Schallgutachten für den Bebauungsplan wurde die Verkehrslärm-Belastung der L 216 berücksichtigt.</p> <p>zu Absatz 7: Kenntnisnahme.</p> <p>zu Absatz 8: Zur Planung der Knoten-Signalisierung wird eine Beteiligung der NLStBV erfolgen.</p> <p>zu Absatz 9: Der rechtskräftige Bebauungsplan wird der NLStBV zugesandt.</p>



Verfahrensvermerke

Planunterlagen
 Kartengrundlage:
 ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
 Gemarkung: Ochtmissen Flur 3 Flurstücke: 32/6, 32/8, 32/10, 33/3, 71/4, flw. 72/4, flw. 38/129
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Lüneburg, den
 LGLN, Regionaldirektion Lüneburg

Planverleserin
 Der Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den
 Planverleserin

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 26.03.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden.
 Er ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Mängel in der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung (Planzeichenerklärung 1990 Planz 90)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - Planz 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Schemata der Nutzungsschablonen

GEE 1 0,5 4,0 a FH 9m	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Baumassenzahl Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig maximal zulässige Firsthöhe
GEE 1 0,5 4,0 a FH 9m 59/44	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß offene Bauweise maximal zulässige Firsthöhe
GEE 3 0,5 4,0 a FH 9m 50/35	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß offene Bauweise maximal zulässige Firsthöhe

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze
	Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
	Öffentlich

13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung; Bäume

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung der Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1: 2016:07 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Baulichen Nutzung

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Unterart Gewerbebetriebe aller Art) - schenk- und speisewirtschaften (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebskraftstellen.
 Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in einem luftdurchlässigen räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten (Fabrikverkauf). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Vergnügungsfahrten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe).
 - Wettböden sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen, die der Störflur-Verordnung (12. BImSchV, Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Straßenmitte des erschließenden Wilhelm-Hänel-Weges bezogen auf die Mitte der der Straße zugewandten Gebädefassade. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 ist die Höhe von 17 m GNN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

III. Schutz vor Immissionen und Erschütterungen

- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:
 - Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudesite (Süd-West-Fassade) anzuordnen.
 - Darüber hinaus sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LP) nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 zu beachten.
 - Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich auf der von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudesite (Süd-West-Fassade) anzuordnen.
 - Durch bauliche Maßnahmen wie z. B. mit einer schalldämmenden Unterdecke versehene Loggien, Balkone mit massiven Brüstungen oder mit geschlossenen seitlichen Schirmwänden sind Außenwohnbereiche darüber hinaus so zu schützen, dass am Tage ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) aufgrund von Verkehrslärm nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind in einem Streifen von 30 m parallel zur Lärmquelle der auf das Plangebiet gerichteten Bahnhofs- oder Bahnstraßen Fenster von Aufenthaltsräumen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleihenwohnungen nur in Richtung Süd-Westen zulässig. Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone sind in diesem Streifen auf der von der Bahnstraße abgewandten Gebäudesite anzuordnen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Tabelle 7) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Bei Räumen von Betriebsleihenwohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

DIN 4109, Tabelle 7
 Tabelle 16: Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1:2016-07

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettzimmer, Sanitäreinrichtungen und Sanitäreinrichtungen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsstellen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume	Büroarbeits- und Ähnliches
		dB	erf. R _{eq} des Außenbereichs		
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	>80	b	b	50

* An Außenbereiche von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen einge- richteten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 * Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Ausnahmen von den Festsetzungen 1 und 2 sind zulässig wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an einzelnen Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht oder die Orientierungswerte eingehalten werden können. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils festgesetzten Emissionskontingente (LEK) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) und (7). Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV. Oberflächenentwässerung

- Das Abfließen von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenentwässerung) schädlich dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1 a BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Stellplätze, sowie Fußwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert dieser Fläche von 0,5 ist hierbei anzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

V. Bodenschutz

- Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Grünordnung/ Vermeidung und Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB/ Artenschutz

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" sind als dreifache Baum-Sträuchpflanzungen entlang der Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer südlich bzw. westlich angrenzenden halbruderalen Gras- und Staudensäumen herzustellen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" sind für die dreifachen Baum-Sträuchpflanzungen 70% der Pflanzen als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen darf maximal 1,00 m, gegenüber den Grundstücksgrenzen 3 m und gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet 4 m betragen. Es sind Pflanzarten gemäß Pflanzenliste 1 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der halbruderalen Staumstellen ist im 3 Jahresrhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu bündeln. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "B1" und "B2" sind 2-reihige Baum-Sträuchpflanzungen zu verwenden. 70% der Pflanzen sind als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen darf maximal 1,00 m betragen, gegenüber der Grundstücksgrenze sowie dem angrenzenden Wohngebiet jeweils 2 m. Auf der Fläche zum Anpflanzen "B1" sind Pflanzarten gemäß Pflanzenliste 1, auf der Fläche zum Anpflanzen "B2" gemäß Pflanzenliste 2 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "C" sind 1-reihige Baum-Sträuchpflanzungen zu verwenden. 70% der Pflanzen sind als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal 1,00 m betragen, gegenüber der Grundstücksgrenze sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet jeweils 1,5 m. Es sind Pflanzarten gemäß Pflanzenliste 3 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1

Quercus robur*	Stieleiche
Alnus glutinosa*	Kleiföhre
Betula pendula*	Hänge-Birke
Corylus avellana	Haselnuss
Salix caprea	Weidenröschen
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste 2

Betula pendula*	Hänge-Birke
Acer campestre*	Feldahorn
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Salix caprea	Sal-Weide
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartfistel
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste 3

Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Acer campestre*	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartfistel
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Ribes sanguinea	Blau-Johannisbeere

Pflanzqualität:
 verpflanzte Sträucher, 100 bis 150 cm.
 Bäume*: verpflanzte Heister, 200/250 cm oder Solitär, 3 x verpflanzt, m.B. 100/150 cm.

- In dem Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen der Pflanzenliste 1 in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf für Zufahrten in einer maximalen Gesamtbreite von 10 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 2 a BauGB)

- Für Ersatzmaßnahmen werden dem Plangebiet die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke Flurstück 36/6, Flur 52, Gemarkung Lüneburg sowie 40/9, 79/1, 45/2, Flur 3, Gemarkung Ochtmissen (teilweise) zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1 a BauGB)
- Der Abriss von Gebäuden mit Ausnahme der Gewächshäuser ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Soli der Abriss außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist das Gebäude vorher durch fachkundige Personen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Bruhöhlen zu untersuchen. Nur bei Nichtvorhandensein der genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Abriss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Plangebiet ist eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit LED-Leuchtmitteln vorzusehen. Lampen sollen das Licht nur nach unten abstrahlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Vor dem Abriss eines vorhandenen Schuppenkomplexes im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind vier selbstreinigende Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten an den vorhandenen Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (z.B. Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ der Firma Schwieger) und dauerhaft zu erhalten. Die Kästen sind bevorzugt in Richtung Osten bis Südosten aufzuhängen und müssen frei anliegend sein. Sie sind einmal jährlich im Winterhalbjahr zu kontrollieren. Sollte sich herausstellen, dass Kästen nach mehreren Jahren noch nicht angenommen sind, sind alternative Standorte zu suchen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Vor dem Abriss eines vorhandenen Schuppenkomplexes im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind insgesamt 4 Ersatznester für Rauchschnäbel entweder in Gebäuden mit Ein- und Ausflughöhe oder unter breiten Dachüberständen (z.B. unter Schleppdächern) an Neu- oder Bestandsbauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist die Errichtung eines so genannten "Artenstützholzes" z.B. im Umfeld des derzeitigen Verwaltungsgebäudes möglich. Den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung (NIG 2016) ist zu folgen. Die Ersatznester sind jährlich zu kontrollieren, um ihre Nutzung durch Schnäbel festzustellen. Sollte sich herausstellen, dass die Nester nach mehreren Jahren noch nicht angenommen sind, sind alternative Standorte zu suchen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 bis GEE3 ist für eine gewerbliche Nutzung von Freiflächen bei Emissionskontingenten von 56 dB(A) am Tag oder weniger die Errichtung und schalldämmend optimierte Ausnutzung der abschirmenden Wirkung von Baukörpern oder Schallschirmen erforderlich. Dies gilt auch für Bürogebäude mit PKW-Stellplätzen. Länger anhaltende oder mit erhöhten Geräuschwerten verbundene Vorgänge oder Tätigkeiten sind in schalltechnisch optimierten Hallen durchzuführen. Nachts sind bei Emissionskontingenten von 40 dB(A) oder weniger betriebliche Tätigkeiten weitgehend ausgeschlossen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu Bahnanlagen sind schwingungsinduzierte Beeinträchtigungen für das Plangebiet durch den Bahnbetrieb nicht auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist für Vorhaben in einem Abstandsbereich von maximal 80 m zur Bahnanlage deshalb nachzuweisen, dass für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebes die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 in der z. Z. gültigen Fassung eingehalten werden.
- Für jedes Bauvorhaben ist eine Überprüfung des Baugrunds durchzuführen.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14:
 Sollen in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass sie Kulturdenkmale sind, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Lüneburg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Hinweise zum Verfahren

- Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- BauNVO**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Planzeichenerklärung (PlanZ)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 23.07.2014
- Niedersächsisches Bauordnungsverfassungsgesetz (NBauVO)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 26.10.2016

Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 84 NBauVO

- § 1 Geltungsbereich**
 Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“.
- § 2 Außenwände**
- Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in rottem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk zulässig: RAL 8009, 3002, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, rotbraun; siehe rot auch in Mischung mit RAL 2001, 2011, 2012, und handelsüblichen Farbtönen sowie Koblebrandziegel in offenbunter Sortierung.
 - Für untergeordnete Anteile von Fassadenflächen von max. 30 %, sind zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen und heller pastellfarbener Putz: RAL 1013, 1014, 1015 zulässig.
 - Verkleidungen von Balkonen oder sonstigen Gebäudevorbauten fallen nicht unter die vorgegebenen Fassadenfarben.
 - Fassadenbegrenzung ist im Sinne von Natur- und Klimaschutz zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
 - Außenwände von Carports und Nebengebäuden sind wie Hauptgebäude zu gestalten. Außerdem sind Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen zulässig.

§ 3 Dächer

- Es sind nur Flachdächer und Dächer mit Neigungen von 25° bis 45° zulässig.
- Geeignete Dachflächen mit einem Winkel von mehr als 20° sind nur mit rot- bis rotbraunem und bei Kombination mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auch in anthrazitfarbenen Dachdeckungen zulässig. Nur die folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840 HR sind zulässig: RAL rot und rotbraun: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen; anthrazit: 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und entsprechende handelsübliche Farbtöne. Nicht zulässig sind glasierte oder andere glänzende und reflektierende Dachdeckungen. Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und anderen technischen Einrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenergie sind zulässig.

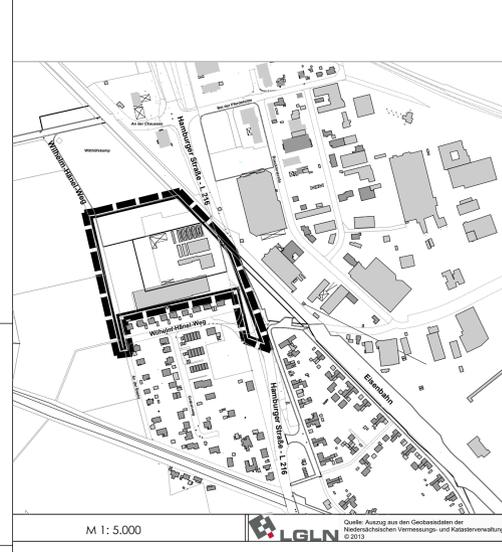
§ 4 Ausnahmen für An- und Umbauten
 Ausnahmsweise dürfen bei An- und Umbauten Materialien und Farben der bestehenden Gebäude und Bauteile verwendet werden.

§ 5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in einer maximalen Größe von 0,5 m², an der Erdgeschoss-Fassade unterhalb der Tür- bzw. Fenstersturz-Höhe. Lichtwerbung und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 84 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauVO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
- Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-4 dieser ÖBV
- Zu widerhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € gehandelt werden.



HANSESTADT LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 154
"AM WILHELM-HÄNEL-WEG"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

bearbeitet: Wübbenhorst, Mehring	Datum: 31.01.2018	M 1 : 1.000
gezeichnet: Wübbenhorst	Planformat: 578 x 1.370	

UTE MEHRING
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
 Stadtplanerin

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9
 E-Mail: mehring@slplanung.de

Bebauungsplan Nr. 154
„Am Wilhelm-Hänel-Weg“
mit örtlicher Bauvorschrift

der Hansestadt Lüneburg



Begründung
in der Fassung vom 31.01.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des
Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)



Diese Planung wurde erarbeitet von:

UTE MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	6
1 Planungsanlass und –ziele	6
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	7
4 Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.....	8
4.2 Flächennutzungsplan.....	8
4.3 Andere Bebauungspläne.....	8
4.4 Sonstige Planungen	8
4.5 Gutachten.....	9
5 Festsetzungen des Bebauungsplan	10
5.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2 Bauweise und überbaubare Grundfläche	11
5.3 Bebaubarkeit/ Tragfähigkeit des Bodens (vgl. Anlage 2, Kap. 5)	12
5.4 Verkehr/ Erschließung.....	13
5.5 Immissionsschutz - Gefahrenabwehr.....	13
5.6 Grünordnung	18
5.7 Oberflächenentwässerung/ Boden und Grundwasserschutz.....	18
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleich gem. § 1 a Nr. 3 BauGB.....	19
5.9 Artenschutz.....	19
5.10 Denkmalschutz	19
6 Örtliche Bauvorschrift	20
7 Städtebauliche Werte	21
Teil II Umweltbericht	22
1 Einleitung	22
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplan und der damit verfolgten Ziele.....	22
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden	23
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange .	26
2.1 Mensch, Gesundheit und Erholung	26
2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	27
2.3 Naturraum und Boden	32
2.4 Wasserhaushalt.....	34
2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	34
2.6 Luft, Klima.....	35
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	35



2.8	Wechselwirkungen.....	35
3	Auswirkungen der Planung	36
3.1	Bau- und anlagenbezogene Auswirkungen	37
3.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	37
3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	37
3.4	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
3.5	Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft.....	38
3.6	Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild	39
3.7	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter.....	39
3.8	Wechselwirkungen.....	39
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
5.1	Mensch, Gesundheit und Erholung	40
5.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
5.3	Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft	46
5.4	Orts- und Landschaftsbild.....	46
5.5	Kultur- und Sachgüter.....	46
6	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	47
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
7.1	Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes	49
7.2	Verzicht auf eine Bauleitplanung mit Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB.....	49
7.3	Varianten von Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet.....	50
7.4	Erschließungsvarianten	50
8	Zusätzliche Angaben	50
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	50
8.2	Überwachung (Monitoring)	53
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	55

ANLAGEN:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ der Hansestadt Lüneburg (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 13.04.2017) und Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme (GTA; 16.01.2018)
- Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ in Lüneburg, November 2016



3. Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg, NLG, Stand 08.12.2016
4. Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Bauvorhaben am Wilhelm-Hänel-Weg in der Hansestadt Lüneburg, Aktualisierung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, April 2017
5. Bebauungskonzept Massumi, Stand 25.03.2016



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Der Standort der Gärtnerei Sperli GmbH im Nordwesten des Gebietes der Hansestadt Lüneburg, in Ochtmissen wurde vor mehreren Jahren an diesem Standort aufgegeben. Das Grundstück wurde veräußert. Derzeit werden nur das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gärtnerei und die Lagerhalle im Süden zu gewerblichen Zwecke genutzt. Auch die Freifläche wird zeitweise vermietet, beispielsweise als Überwinterungsplatz für einen Zirkus. Sie wird bisher von den neuen Eigentümern überwiegend nicht für ihre Betriebe benötigt. Diese trifft auch auf die Gewächshäuser zu.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Flächen und im Sinne einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung des Grundstücks möchten die Flächeneigentümer hier die Möglichkeit für eine weitere Bebauung schaffen.

Der Standort liegt angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen, teils bebauten Betriebsgeländes und entspricht daher den Vorgaben gemäß § 1a BauGB zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für neue Bebauung. Sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Bebauung sind im näheren Umfeld vorhanden.

Der Westteil des Plangebietes soll daher für wohnbauliche Nutzungen vorgesehen werden, konkret für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit umgebungsverträglicher Größe und Höhenentwicklung. Damit soll die am ortsteil-verbindenden Wilhelm-Hänel-Weg vorhandene Wohnbebauung durch weitere wohnbauliche Nutzung ergänzt und zur westlich angrenzenden freien Landschaft ein gestalterisch ansprechender Siedlungs-Abschluß geschaffen werden. Das städtebauliche Prinzip einer hauptstraßen-angrenzenden Wohnbebauung mit rückwärtig dazu gelegener gewerblicher Nutzung, wie Am Wilhelm-Hänel-Weg 2-18 vorhanden, kann so durch die neue Wohngebiets-Ausweisung in nördliche Richtung fortgeführt werden. Die Ausweisung wohnbaulicher Nutzung dient zudem der Deckung des gemäß der GEWOS-Studie nachgewiesenen erheblichen Bedarfs an Wohnungen in Lüneburg.

Im Ostteil des Plangebietes soll die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert und die Ansiedlung weiterer umgebungsverträglicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Ziel dieses Bebauungsplans ist somit die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für die Errichtung der geplanten Bebauung.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Betriebsstandort der Gärtnerei Sperli GmbH.

Es liegt im Stadtteil Ochtmissen, zwischen der Hamburger Straße bzw. eine Hauptbahnstrecke im Nordosten/Osten, dem Wilhelm-Hänel-Weg im Westen und der Einfamilienhausbebauung am Wilhelm-Hänel-Weg im Süden. Nördlich des Plangebietes und westlich des Wilhelm-Hänel-Weges grenzen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich der Bahnstrecke liegt das Gewerbe- und Industriegebiet „Goseburg-Zeltberg“, welches im Nordosten bis an die A 39 heranreicht, die im Abstand von ca. 450 m zur nächstgelegenen Grenze des Plangebietes verläuft.

Der Ortskern von Ochtmissen liegt getrennt durch freie Landschaft im Abstand von ca. 300 m westlich des Plangebietes.

Im nachfolgenden Übersichtsplan (M 1: 5.000, © LGLN 2013) ist die Lage des Plangebietes mit einer unterbrochenen schwarzen Linie gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,2 ha.

Der westlich gelegene Abschnitt des Wilhelm-Hänel-Weges sowie der Einmündungsbereich des Wilhelm-Hänel-Wegs einschließlich der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei durch die die neuen Baugebiete direkt erschlossen werden, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Straßenverkehrsflächen mit einbezogen.

Es wurden verschiedene Varianten der verkehrlichen Erschließung geprüft. Demnach soll die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände weiterhin nur zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehen werden, während die geplante Wohnbebauung direkt vom Westabschnitt des Wilhelm-Hänel-Weges erschlossen werden soll.

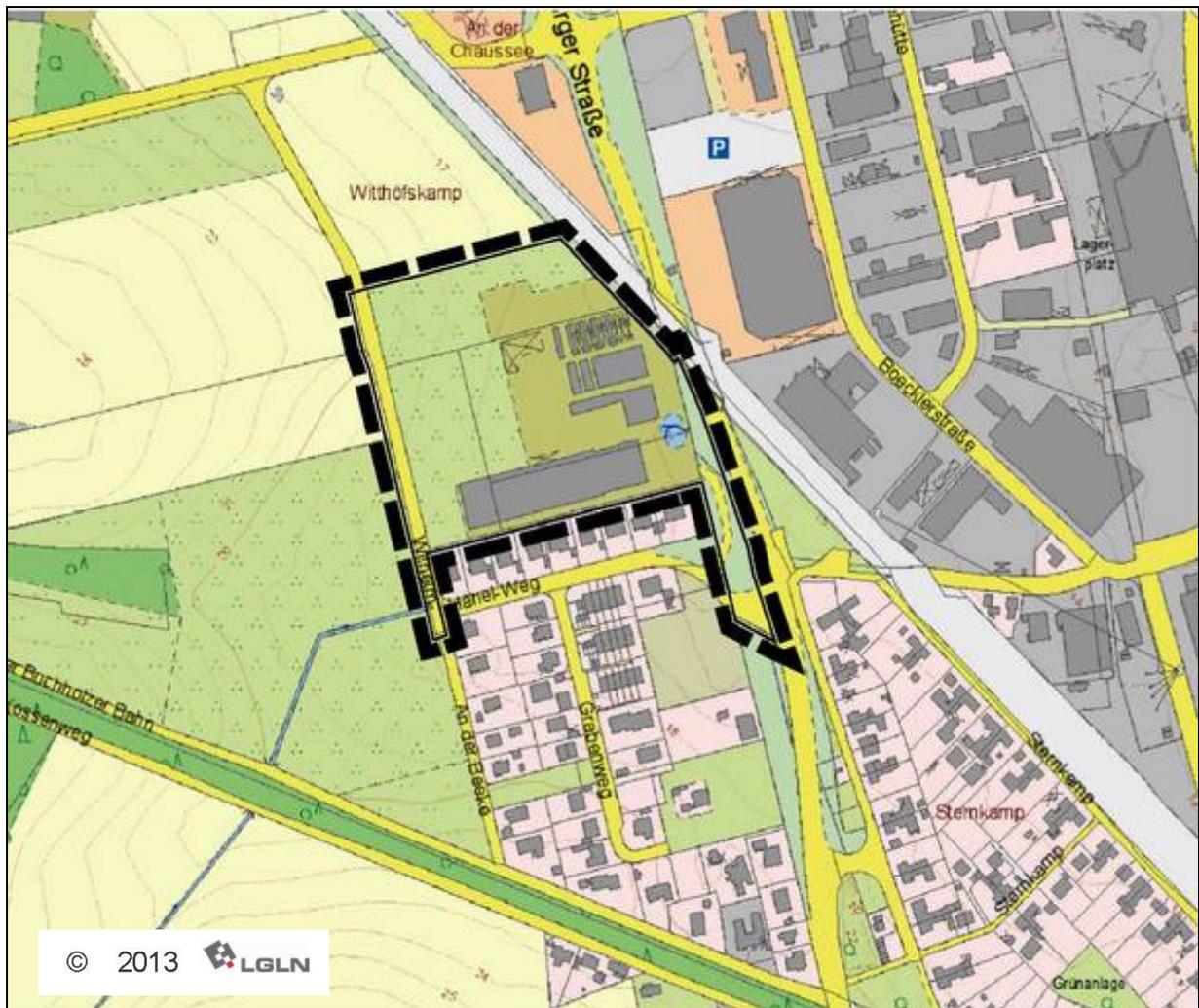


Abb. 1: Lage des Plangebietes

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt. Es wurde mit dem Aufstellungsbeschluss 26.03.2013 förmlich eingeleitet.

Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) zugrunde.

Ein Begründungs-Erfordernis zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besteht für den Bebauungsplan nicht, da die Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebes in Anspruch genommen werden soll, die durch Gewerbehallen, Erschließungs- und Lager-Flächen sowie Gewächshäuser intensiv anthropogen überformt wurde.

Da nur die südöstliche Teilfläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist, die nordwestliche Teilfläche jedoch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Die Abwägung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Da der Westteil der Fläche nun als Wohngebiet überplant werden soll, ist für diesen Bereich auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die als 74. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 erfolgt.

4.3 Andere Bebauungspläne

Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1.

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und nördlich des Wilhelm-Hänel-Weges höchstens eingeschossigen Bebauung fest. Südlich des Wilhelm-Hänel-Wegs ist teilweise eine GRZ von 0,2, teilweise von 0,4 festgesetzt sowie eine zweigeschossige Bebauung.

Bebauungsplan der Stadt Lüneburg Nr. 23 „Industriegebiet“ 4. Änderung

Nordöstlich der Bahntrasse grenzt der Bebauungsplan der Stadt Lüneburg Nr. 23 „Industriegebiet“ 4. Änderung an das Plangebiet.

Demnach grenzen unmittelbar nordöstlich der Bahntrasse als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen an. Für die naheliegendsten Gewerbegebietsflächen an der Boeckerstraße werden keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Für die Gewerbegebietsflächen, die südlich der Mehlbachstrift im Abstand von mindestens 230 m zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze liegen, werden Flächenschallleistungspegeln von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts festgesetzt.

Industriegebietsflächen ohne festgesetzte Flächenschallleistungspegel liegen östlich im Abstand von ca. 400 m zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze sowie mit Flächenschallleistungspegeln von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts südöstlich im Abstand von ca. 350 m.

4.4 Sonstige Planungen

Das Architekturbüro Massumi hat ein Konzept für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern für den Westteil des Plangebiets entwickelt (s. Anlage 5). Hiernach können entlang des Wilhelm-Hänel-Wegs und von hier aus erschlossen sechs größere–zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 25 m x 12 m in zwei Bauzeilen sowie zwei kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 18 m x 12 m entstehen. Insgesamt sieht das Konzept die Schaffung von ca. 60 Wohneinheiten vor. Der überwiegende Baumbestand entlang des Wilhelm-Hänel-Wegs soll erhalten bleiben.

Die derzeitigen Grundstückseigentümer beabsichtigen, das bestehende Verwaltungsgebäude und die Lagerhalle im Bereich des geplanten Gewerbegebietes zukünftig unverändert zu nutzen. Für die nordöstlichen Grundstücksflächen, die an Gewerbetreibende veräußert werden sollen, gibt es bisher keine konkreten Planungen zur künftigen gewerblichen Nutzung.

4.5 Gutachten

Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Bauvorhaben am Wilhelm-Hänel-Weg in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2017)/ Anlage 4

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet:

- zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums 2025
sowie
- zur Überprüfung des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt Hamburger Straße/ Wilhelm-Hänel-Weg unter Berücksichtigung der geplanten Signalisierung.

Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ der Hansestadt Lüneburg (GTA, 2017 und 2018)/ Anlage 1

Durch die Bahntrasse und die angrenzenden Straßen besteht eine hohe Immissionsbelastung für das Plangebiet. Aus diesem Grunde wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt als Grundlage für eine dem Immissionsschutz gerecht werdende Gebietsgliederung sowie für Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (GTA, Hannover / B601606 v. 13.04.2017). Für den Abwägungs-Vorgang zu Einwendungen gegen schalltechnische Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde u.a. eine weitere schalltechnische Stellungnahme (GTA; B601606/3 v. 16.01.2018) erarbeitet.

Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ in Lüneburg (BFB, 2016)/ Anlage 2

Die gutachterliche Stellungnahme beurteilt anhand von 5 Rammkernsondierbohrungen (Sondiertiefe zwischen 4,6 und 5,8 m) die Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg (NLG, 12/2016)/ Anlage 3

Auf Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (planungsrelevante Arten) einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

In diesem Fachbeitrag werden die fachlich und rechtlich planungsrelevanten Arten durch eine faunistische Potentialanalyse herausgearbeitet, die auf Grundlage von mehreren Begehungen des Gebiets zur Erfassung der Biotopausstattung und der Habitatstrukturen durchgeführt wurde.

Zur Bestandsermittlung wurden außerdem die Ergebnisse zweier Brutvogelerfassungen aus dem Jahr 2014 ausgewertet. Außerdem wurden Aussagen des Entwurfs zum Landschaftsrahmenplan berücksichtigt und Erfassungen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans erfolgten, ausgewertet.



5 Festsetzungen des Bebauungsplan

5.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird am Wilhelm-Hänel-Weg ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die geplante Wohnbaufläche soll die am südlichen Wilhelm-Hänel-Weg vorhandenen Wohnbauflächen erweitern. Dadurch kann die bisherige wohnbauliche Prägung an der Wegeverbindung zum Ortskern Ochtmissen weiterentwickelt werden und zur westlich angrenzenden freien Landschaft ein gestalterisch ansprechender Siedlungs-Abschluß geschaffen werden.

Angrenzend an den Wilhelm-Hänel-Weg wird daher in einer Tiefe von 85 m ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; im Bereich der vorhandenen Lagerhalle der ehemaligen Firma Sperli reduziert sich dessen Tiefe auf 28 m.

Aufgrund der Immissionsbelastung von der Bahnstrecke, die durch eine 3 - 6 m hohe Lärmschutzwand teilweise abgeschirmt wird, sowie von der Hamburger Straße und aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Goseburg-Zeltberg soll eine Ausweitung der Wohnnutzung in Richtung Osten nicht ermöglicht werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 154, da sie Verkehre erzeugen, die zu erhöhten Belastungen der bestehenden Wohnnutzung im Bereich des südlichen Wilhelm-Hänel-Weges führen würden.

Außerdem wurde die Baunutzungsverordnung 1990 am 04.05.2017 geändert, sodass Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen sind oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Da Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Gebiet nicht gewünscht sind und die (möglichen) Bauten in diesem Gebiet den Wohnraumbedarf der Bevölkerung mit decken sollen, werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe klarstellend ausgeschlossen.

Um eine gute Ausnutzung der Grundfläche zur Unterbringung von Wohnungen zu ermöglichen bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild in Ortsrandlage am Übergang zur freien Landschaft werden maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zugelassen. Dabei wird die maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet auf 11,5 m begrenzt.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 trägt dem Ziel Rechnung eine der Ortsrandlage gerecht werdende leichte Verdichtung zuzulassen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um 50 % sind 45 % der Gesamtfläche der Allgemeinen Wohngebiete voll versiegelbar.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, um trotz lockerer Gebäudeanordnung am Ortsrand eine gute Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Fläche für die Wohnnutzung zu erreichen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe1 bis 3)

Die nördliche und südöstliche Teilfläche des Plangebietes, wo bereits die Bestandsbebauung der ehemaligen Gärtnerei Sperli vorhanden ist, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Diese Fläche wird bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Unterteilung in die eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 erfolgt im Sinne des Immissionsschutzes zur Zuweisung verschiedener Emissionskontingente (vgl. Kap. 5.5)



In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Einschränkung wird der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet und deren Schutz vor Immissionen Rechnung getragen (vgl. Kap. 5.5 Immissionsschutz).

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 bis GEe 3) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg". Dies gilt auch für Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, da derartige Nutzungen die Gefahr bergen, sowohl durch An- und Abgangsverkehr als auch durch von den Vergnügungsstätten ausgehende Immissionen die angrenzende Wohnnutzung erheblich zu stören.

An anderer Stelle im Stadtgebiet besteht die Möglichkeit zur Unterbringung solcher Nutzungen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe3 werden von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, ausgeschlossen:

Außerdem werden entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg, in dem die Fläche nicht als Einzelhandelsstandort erfasst ist, Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten (Fabrikverkauf).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und weiteren Nutzungen mit potentiell hohem Verkehrsaufkommen trägt auch dem Ergebnis einer zum Bebauungsplan Nr. 154 erstellten Verkehrsuntersuchung Rechnung, in der eine Leistungsfähigkeitsberechnungen des Knotenpunktes Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg vorgenommen wurde.

Für das Gewerbegebiet wurde ein Ansatz mit geringen bis sehr geringen Besucherverkehren gewählt, mit insgesamt 400 PKW-Fahrten/Tag.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,5 und eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen kann dadurch maximal eine Fläche von 75 % vollversiegelt werden. Diese Regelung soll unterstützen, dass hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft die Flächenversiegelung minimiert wird.

Die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen wird bezogenen auf die mittlere Höhe des Bestandsgeländes von 17 m ü NN auf 9 m begrenzt, um für das westlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) keine erdrückende Wirkung zu ermöglichen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen werden aus dem vorliegenden Bebauungskonzept abgeleitet. Ziel ist eine aufgelockerte Bauweise, insbesondere auch gegenüber dem Wilhelm-Hänel-Weg im Westen und der angrenzenden freien Landschaft.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden ein größeres nördliches und ein kleineres südlichen Baufenster erzeugt.



Gegenüber dem Wilhelm-Hänel-Weg werden für das nördliche Baufenster Baulinien festgesetzt, deren Einhaltung zu einem auflockernden Verspringen der West- bzw. Südwestfronten der geplanten Wohngebäude entlang des Wilhelm-Hänel-Weges führt. Somit werden Mindestabstände von 5 m zur Grenze der Straßenverkehrsfläche eingehalten.

Gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze im Abstand von 8 m festgesetzt. Somit resultiert gegenüber der festgesetzten Anpflanzfläche ein Abstand von 3 m.

Insbesondere zum Schutz vor Immissionen aus dem östlich geplanten Gewerbegebiet wird die östliche Baugrenze mit einem großen Abstand von 19 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In diesem Abstandsbereich werden eine 5 m breite Anpflanzfläche sowie Stellplätze bzw. Carports angeordnet.

Im Bereich des südlichen Baufensters werden die Baugrenzen ebenfalls aus dem vorliegende Baukonzept abgeleitet. Auf der nur 28 m tiefen Fläche wird die Baugrenze im Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze im Abstand von 6 m (3 m Anpflanzfläche) so angeordnet, dass sie eine angemessene Bautiefe ermöglicht sowie außerdem einen möglichst großen Abstand gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird die Baugrenze im Mindestabstand der NBauO mit 3 m festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Der Grenzabstand gemäß NBauO ist einzuhalten.

Die Baugrenze hält zur Landesstraße 216 (Hamburger Straße) aufgrund der zu beachtenden Bauverbotszone einen Abstand von 20 m. Zur Bahnlinie wird insbesondere zum Schutz vor Immissionen ein Abstand von 15 m eingehalten (vgl. Kapitel 5.5). Die südwestliche Baugrenze wird in Anlehnung an den Bestand in einem Abstand von 4 m und die südliche Baugrenze in einem Abstand zwischen 6,4 und 7,8 m im Wesentlichen entlang der vorhandenen Lagerhalle festgesetzt, um hier über den Bestandsschutz für die Halle hinaus eine gute Ausnutzung des Baugrundstücks zu sichern und außerdem gegenüber den Wohnbaugrundstücken den größtmöglichen Abstand einzuhalten. Im südöstlichen Anschluss an die Halle wird der Abstand gegenüber der Grenze der südlichen Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 10 m weiter zurück genommen. Gegenüber der Südgrenze des nördlichen Teils des WA wird ein Abstand von 9 m eingehalten, gegenüber seiner Westgrenze ein Abstand von 5 m.

Zwischen den entstehenden Hauptgebäuden in Gewerbe- und Wohngebiet verbleiben somit unter Beachtung der festgesetzten Baugrenzen in beiden Gebieten Gesamtabstände von 21 bis 24 m, um in dem an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen und außerdem eine gute Ausnutzung der Gebiete.

5.3 Bebaubarkeit/ Tragfähigkeit des Bodens (vgl. Anlage 2, Kap. 5)

In der Bodenuntersuchung werden die anstehenden Schmelzwassersande als gut tragfähig bewertet.

Der stellenweise ermittelte Beckenton wird als setzungsempfindlicher bewertet, was sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Bauwerkslast, der Gründungsart und –tiefe unter Umständen auf die Tragfähigkeit auswirken kann.

Der Bodengutachter setzt daher eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben voraus.

In der Bodenuntersuchung wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei unterkellerten Gebäuden bei höheren Grundwasserständen eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser erforderlich werden kann (z.B. bei BS 1, BS 4 und BS 5) und dass über dem Beckenton von einer Verstärkung der Sohlplatte auszugehen ist.

5.4 Verkehr/ Erschließung

Der westlich gelegene Abschnitt des Wilhelm-Hänel-Weges sowie der Einmündungsbereich des Wilhelm-Hänel-Weges einschließlich der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei, durch die die neuen Baugebiete direkt erschlossen werden, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Straßenverkehrsflächen mit einbezogen.

Es wurden verschiedene Varianten der verkehrlichen Erschließung geprüft.

Eine Durchleitung von gewerblichem Verkehr durch die geplante als auch durch die vorhandene Wohnbebauung soll vermieden werden. Die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände ist daher weiterhin nur zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehen, während die geplante Wohnbebauung direkt vom Westabschnitt des Wilhelm-Hänel-Weges erschlossen werden soll.

Zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung vorgelegt, deren Verkehrszahlen auch der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurden.

Ausgehend von den geplanten Nutzungen im B-Plangebiet „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen bestimmt worden.

Dabei wurden die Verkehrsansätze gemäß D. Bosserhoff „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ in der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42, 2000 geschätzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind 60 Wohneinheiten verbunden mit dem entsprechenden Bewohner, Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr zugrunde gelegt (350 Kfz-Fahrten/Tag). Morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens wurden berücksichtigt.

Für gewerbliche Nutzungen wurden unterschiedliche Verkehrsansätze für Lagerflächen, Büros, Produktionsflächen gewählt unter Berücksichtigung eines sehr geringen Besucheraufkommens. Insgesamt wurden unter Berücksichtigung eines eher geringen Ver- und Entsorgungsverkehrs 400 Kfz-Fahrten/Tag veranschlagt.

Mit Hilfe des Verkehrsmodells aus der Verkehrsentwicklungsplanung wurden die Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz ermittelt und als Grundlage für Leistungsfähigkeitsberechnungen am Knotenpunkt Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg verwendet. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass der Knoten Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg das prognostizierte Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann, wenn er entsprechend ertüchtigt wird.

Entlang des Wilhelm-Hänel-Weges ist im Süden des Plangebiet beginnend auf der Ostseite der Straße der Bau eines ca. 2 m breiten Fußwegs geplant, der im Bereich der nördlichen Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes von der Straßenfahrbahn abschwenkt, um die vorhandene Hecke zu schonen und mit 2,5 m Ausbaubreite in einem Schutzabstand östlich der Hecke weiter verläuft.

Der Fußweg sowie der zu erhaltende Gehölzstreifen werden in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, die somit in ihrem nördlichen Abschnitt eine Gesamtbreite von 21 m aufweist.

5.5 Immissionsschutz - Gefahrenabwehr

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt direkt an eine Haupteisenbahnstrecke sowie an die Hamburger Straße. In ca. 450 m Entfernung verläuft die B4/ BAB 39. An der Eisenbahnstrecke sind Lärmschutzwände verschiedener Höhe (3 bis 6 m) errichtet. Jenseits der Hamburger Straße liegen großflächige Gewerbe- und Industriegebiete („Goseburg-Zeltberg“; B-Plan Nr. 23).

Auch vom Wilhelm-Hänel-Weg wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein.

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind somit von Verkehrslärm und (plangegebenem) Gewerbelärm betroffen.



Es ist zu berücksichtigen, dass Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken im Gewerbegebiet sowie bei der Ein- und Ausfahrt die im Zusammenhang mit den Betrieben stehen als Zusatzbelastung dem Betrieb zuzurechnen sind.

Geräusche von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wirken auch auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ein - unmittelbar südlich grenzt der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Ochtmissen an, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist sowie auf das schutzbedürftige Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet selbst.

Zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, um die auf das Plangebiet einwirkenden und von diesem ausgehenden Schallimmissionen zu ermitteln und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen abzuleiten (GTA, 13.04.2017).

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sollen „die Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie- und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden“.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde neben dem Verkehrslärm und den von festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ausgehenden Schallimmissionen auch die tatsächliche Vorbelastung durch Betriebe im unbepflanzten Außenbereich einbezogen, eine 24-Stundentankstelle und ein Casino nördlich des Plangebietes sowie ein Platz zur Herstellung von Ofenholz, der ebenfalls nördlich des Plangebietes liegt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde außerdem überprüft, ob die in den Bestandsgebäuden bereits durchgeführten Nutzungen mit den zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln verträglich sind.

Verkehrslärm

Vorbelastung im Plangebiet

Bezüglich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag im Allgemeinen Wohngebiet in allen planungsrechtlich zulässigen Geschossen um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Im Gewerbegebiet wird der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag in einem Streifen von 30 m angrenzend an die Bahnstrecke bzw. die Hamburger Straße im Nahbereich um bis zu 15 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird im gesamten Gewerbegebiet überschritten, im äußersten Randbereich um bis zu 25 dB(A).

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wirksam sein können. Dabei wurde ermittelt, dass selbst mit einem 25 m hohen Lärmschutzwand, welcher aufgrund seiner erforderlichen Breite, einen Großteil der Fläche des Plangebietes einnehmen würde, im Allgemeinen Wohngebiet das 2. zulässige Obergeschoß nicht ausreichend geschützt werden könnte. Mit realistischen Höhen von Lärmschutzbauwerken ist somit kein angemessener aktiver Schallschutz möglich. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Gründe muss auf einen aktiven Schallschutz verzichtet werden. Die verbleibenden Immissionskonflikte können durch architektonische Selbsthilfe und passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden kompensiert werden.

Im Plangebiet ergibt sich das passive Schallschutzmaßnahmen auslösende Kriterium aus den Geräuschimmissionen zur Nachtzeit.

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der Empfehlung des Schallgutachtens wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume bzw. insbesondere deren Fenster primär auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sind. Bei offener Bauweise kann hierdurch der Geräuschpegel um 5 dB gesenkt werden. Wonach trotzdem weiterhin eine Überschreitung des Orientierungswertes im Allgemeinen Wohngebiet nachts um 11 dB erreicht wird.



Aufgrund der weiterhin vorliegenden Überschreitung und wenn die Anordnung auf der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen. Aus den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden Vorgaben für die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass bei Aufenthaltsräumen nicht zwischen Tag- und Nachnutzung unterschieden wird. Eine solche Unterscheidung ist nur bei Maßnahmen der Raumlüftung möglich. Diese Maßnahmen brauchen nur bei Schlafräumen und Kinderzimmern vorgenommen werden.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf einzelne schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: 2016-07. Diese DIN ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren verbindlich. Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden außerdem in der VDI 2719 und der 24. BImSchV beschrieben.

Ausgangswert für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Falle von Verkehrslärm ist der um 3 dB erhöhte Außenlärmpegel vor dem Fenster.

Aus der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2.11) werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07 und die maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2: 2016-07 bei freier Schallausbreitung angegeben. Sie wurden aus den Beurteilungspegeln zur Nacht zuzüglich 13 dB(A) ermittelt und als Isophone dargestellt. Im Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV, V, VI und VII. Über die Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 (s.u.) werden die erforderlichen einzelnen Bau-Schalldämmmaße festgelegt.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	>80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abb. 2: Tabelle 17 : Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 aus schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“, 2017, S. 34

Da im gesamten Allgemeinen Wohngebiet Nachtpegel von über 45 dB(A) vorliegen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einer Raumlüftung mittels geöffneter Fenster nachts gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Ein ausreichender Schallschutz ist somit nachts bei geschlossenem Fenstern sicherzustellen. Um gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, sind als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen.

Am Tage kann durch kurzzeitige Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt werden. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung während der Lüftungsphasen ist nicht auszugehen.

Der Schutz von Außenwohnbereichen kann in der Regel auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen durch architektonische Selbsthilfe unter Nutzung der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden (s.o.).

Da aber im Plangebiet ein seitlicher Schalleinfall vorliegt, ist nur mit einer Pegelminderung von 2 dB zu rechnen.

Folglich ist auch bei optimaler Anordnung der Außenwohnbereiche an der Südwest-Fassade noch von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 3 bis 6 dB auszugehen.

Es wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich auf der von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Süd-West-Fassade) anzuordnen sind. Durch bauliche Maßnahmen wie z. B. mit einer schallabsorbierenden Unterdecke versehene Loggien, Balkone mit massiven Brüstungen oder mit geschlossenen seitlichen Schirmwänden sind Außenwohnbereiche darüber hinaus so zu schützen, dass am Tage ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) aufgrund von Verkehrslärm nicht überschritten wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die DIN 18005 eine Orientierungshilfe darstellt. Eine Abweichung von den Orientierungswerten kommt in Betracht. Sie stellen keine Grenzwerte dar. Die Hansestadt Lüneburg hält im Rahmen der Abwägung eine Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 für Außenwohnbereiche in dem Allgemeinen Wohngebiete um 5 dB(A) für zulässig, da dem Belang der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet eine hohe Priorität eingeräumt wird. In die Abwägung wird eingestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die Anordnung der Außenwohnbereiche sowie die festgesetzten baulichen Maßnahmen erreicht werden können. Im Beiblatt 1, Kap. 1.2 der DIN 18005 werden diese Möglichkeiten des Ausgleichs bei einer Überschreitung der Orientierungswerte namentlich in verdichteten großstädtischen Räumen mit einem engen Netz hoch belasteter Verkehrswege und anderen Bereichen emissionsträchtiger Nutzungen gegeben.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 bis 3 (GEE 1 bis 3) sind in einem Streifen von 30 m parallel zur Lärmschutzwand der an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke Fenster von Aufenthaltsräumen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen, nur auf der lärmabgewandten Seite, in Richtung Südwesten zulässig.

Auch Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone sind in diesem Streifen auf der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 bis 3 sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Tabelle 7, s.o.) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Bei Räumen von Betriebsleiterwohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen (s.o. Allgemeines Wohngebiet).

Überprüfung des planinduzierten Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird außerdem überprüft, ob durch die plangegebenen Zusatzverkehre die Verkehrslärmimmissionen des Wilhelm-Hänel-Weges erheblich erhöht werden. Es wird von 350 PKW-Fahrten am Tag induziert durch das Allgemeine Wohngebiet und 400 KFZ-Bewegungen im Zusammenhang mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind derzeit bereits und auch zukünftig überschritten. Durch die Zusatzverkehre wird lediglich eine Steigerung von 0,2 dB errechnet. Diese ist weder messbar noch wahrnehmbar.

Als obere Grenze der Zumutbarkeit wird nach den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes und des OVG NRW der Bereich der ehemaligen Lärmsanierungsgrenzwerte für Wohngebiete von 70/60 Tag/Nacht angesehen. Eine durch Zusatzverkehre erstmalige Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr ist für die B-Plan Nr. 154 nicht ermittelt worden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Gewerbelärm

Bestandssituation

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet bereits eine hohe plangegebene Vorbelastung ermittelt, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 23 für das nord-östliche Gewerbe- und Industriegebiet ergibt.

Falls im Plangebiet eine für uneingeschränkte Gewerbegebiete typische Nutzungsintensität zugelassen würde, würde die resultierende Gesamtbelastung in dem westlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 resp. Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten.

Das Gewerbegebiet wird im Sinne des Immissionsschutzes bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Emissionskontingentierung des Gewerbegebietes

Um in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten gesunde Wohnbedingungen aufrecht zu erhalten, müssen in dem geplanten Gewerbegebiet die Geräuschemissionen begrenzt werden.

Dies erfolgt mittels flächenbezogener Emissionskontingente. Im Schallgutachten wurden verschiedene Varianten der flächenbezogenen Kontingentierung untersucht.

Um eine unter den gegebenen Rahmenbedingungen bestmögliche Nutzbarkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes zu ermöglichen, schlägt der Schallgutachter eine Gliederung des Gewerbegebietes in drei Teilflächen vor, die als eingeschränkte Gewerbegebiete 1 bis 3 festgesetzt werden.

Ihnen werden jeweils unterschiedliche flächenbezogene Emissionskontingente zugeordnet:

- Teilfläche 1/ GEe 1 (angrenzend an die Bahnstrecke im Nordosten) 59 dB(A)/m² tags; 44 dB(A)/m² nachts;
- Teilfläche 2/ GEe 2 (angrenzend an das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im Nordwesten) 54 dB(A)/m²; 39 dB(A)/m²
und
- Teilfläche 3/GEe 3 (im Süden) 50 dB(A)/m²; 35 dB(A)/m².

Daraus errechnet sich für die ansiedlungswilligen Betriebe für die Tageszeit ein Gesamtschallleistungspegel von 99,5 dB(A) und 84,5 dB(A) nachts.

Gemäß der Empfehlung des Schallgutachters wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für eine gewerbliche Nutzung von Freiflächen in Emissionskontingenten mit ≤ 56 d(B) am Tag ist die Errichtung und schalltechnisch optimierte Ausnutzung der abschirmenden Wirkung von Baukörpern oder Schallschirmen erforderlich. Dies gilt auch für Büronutzungen mit PKW-Stellplätzen. Länger anhaltende oder mit erhöhten Geräuschentwicklungen verbundene Vorgänge oder Tätigkeiten sind in schalltechnisch optimierten Hallen durchzuführen. Nachts sind bei Emissionskontingenten von 40 dB(A) oder weniger betriebliche Tätigkeiten weitgehend ausgeschlossen.

Durch diese Maßnahmen kann eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen erreicht werden.

In der zur Abwägung des Bebauungsplanes erarbeiteten schalltechnischen Stellungnahme (GTA; B601606/3 v. 16.01.2018) wird u.a. bestätigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielführend und ausreichend sind.

Gefahrenabwehr

Um schwere Unfälle und Katastrophen zu vermeiden, werden Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, nicht zugelassen.



5.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Diese dienen unterschiedlichen Zielen: Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen am Wilhelm-Hänel-Weg und die Anpflanzgebote am Nordrand des Plangebiets dienen vorrangig der Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft.

Gleichzeitig wird dadurch auch ein Beitrag zum Schutz des Klimas im Plangebiet geleistet, da die Gehölze zur Frischluftbildung und Luftfilterung beitragen und hohe Windgeschwindigkeiten abgebremst werden.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen „A“ und „B1“, mit Breiten von 10 bzw. 5 m, welche im Norden an die freie Landschaft angrenzen, werden standortheimische Baum- und Straucharten festgesetzt, aus denen sich auch die zu erhaltende Bestandshecke zusammensetzt (Pflanzenliste 1). Durch die Anpflanzung als Strauch-Baumhecken soll eine bessere Eingrünungswirkung gegenüber der Landschaft sowie der östlichen Lärmschutzwand und eine höhere Klimaschutzwirkung im sich entwickelnden Kronenbereich der Bäume und Sträucher erreicht werden.

Um angemessene Abstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken einzuhalten und außerdem eine gute Eingrünungswirkung zu erzielen, sollen auf den 10 m breiten Flächen „A“ 4 Gehölzreihen angepflanzt werden, auf der 5 m breiten Fläche „B1“ eine 2-reihige Pflanzung. Die Fläche „A“ erhält außerdem einen 4 m breiten Saumstreifen angrenzend an das Gewerbegebiet zur Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenfluren mit Lebensraumeignung für Insekten.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen „B2“ grenzt Gewerbegebiet- und Allgemeines Wohngebiet voneinander ab.

Auf der Flächen „B2“ findet bei angemessenem Pflanzabstand zu Grundstücksgrenze und Baugebiet eine zweireihige Pflanzung Platz. In die gültige Pflanzenliste wurden Baumarten aufgenommen, die den Standortbedingungen innerhalb des entstehenden Baugebietes entsprechen und im Laufe ihrer Entwicklung nicht zu gewaltige Ausmaße annehmen. Stieleiche und Erle werden durch Feldahorn, Hainbuche und Vogelbeere ersetzt. Auch stark dornige Gehölze, wie der Weißdorn, der unmittelbar angrenzend an Stellplätze und Carports Probleme bei der Pflege mit sich bringt, wird durch wohnumfeldverträgliche Gehölze ersetzt, die ebenfalls eine gute Eignung als Nahrungsgehölze für Insekten und Vögel aufweisen, wie die Felsenbirne und Roter Hartriegel.

Auf den schmalen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen „C“ finden nur einreihige Gehölzanpflanzung Platz. In Pflanzenliste 3 wurden Arten zusammengestellt, die dem vorhandenen Platzangebot gerecht werden. Es werden Baum- und Straucharten festgesetzt, die geringere Höhen und insbesondere auch Breiten erreichen, und trotzdem eine gute Abschirmwirkung gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie eine gute Funktionserfüllung für Natur und Landschaft aufweisen.

Sofern geeignete Boden- und kleinklimatische Verhältnisse vorhanden sind, können anstelle der folgenden Baumarten aus den Pflanzlisten des Bebauungsplanes: Stieleiche, Roterle und Schwarzerle – die trockenheits-toleranteren Baumarten Flaumeiche, Traubeneiche und Grau-Erle verwendet werden.

Sofern Wege-Verbindungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten geschaffen werden sollen, ist hierfür an bis zu 3 Stellen eine max. 5 m breite Unterbrechung der Anpflanzstreifen B 2 und C stadt- und grünplanerisch vertretbar.

5.7 Oberflächenentwässerung/ Boden und Grundwasserschutz

Das anfallende von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.



Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 sind Stellplätze und Wege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist hierbei einzuhalten (max. 50% des Niederschlagswassers fließt ab bzw. versickert).

Im Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur PKW-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter und Wege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (s. o.) herzustellen. Zufahrten und betriebliche Fahrflächen sowie Abstellflächen für LKW sind zum Schutz des Grundwassers, in voll versiegelter Bauweise herzustellen, um der Verunreinigung durch Schmierstoffe vorzubeugen.

Zum Bodenschutz ist der belebte Boden vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen für Frei- und Grünflächen vorgesehenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleich gem. § 1 a Nr. 3 BauGB

Der vollständige Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB auf von der Hansestadt Lüneburg bereitgestellten Flächen (vgl. Kap. 5.2 des Umweltberichtes).

Es stehen zwei geeignete Teilflächen zur Verfügung, eine ackerbaulich genutzte Fläche an der Ilmenau, die aus der Nutzung genommen wird und im Verbund mit einer angrenzenden Fläche als extensives Grünland entwickelt und erhalten wird mit einem Saumstreifen angrenzend an einen nördlich angrenzenden Wald. Entlang dem Ilmenau-Radweg wird eine Baumreihe angelegt.

Die zweite Teilfläche liegt südwestlich des Plangebietes. Hier sollen ein Bachabschnitt renaturiert sowie eine angrenzender Graben- bzw. Saumstreifen extensiviert werden. Diese Maßnahme dient auch dem Artenschutz (Verbesserung der Eignung der angrenzenden Fläche als Nahrungshabitat für die Rauchschnalbe).

5.9 Artenschutz

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz (auch CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

- Abriss von Gebäuden nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen (artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand),
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des Plangebietes,
- Vorsorgliches Anbringen und dauerhafte Erhaltung (CEF) von vier Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten an den vorhandenen Gebäuden,
- Anbringen und dauerhafte Erhaltung von insgesamt 4 Ersatznestern für Rauchschnalben entweder in Gebäuden mit Ein- und Ausflugmöglichkeit oder unter breiten Dachüberständen (z.B. unter Schleppdächern); alternativ die Errichtung eines rauchschnalbengeeigneten Artenschutzhotels unter Einbeziehung von Experten der Naturschutzverbände oder der Naturschutzverwaltung.
- Jährliches Monitoring der Fledermauskästen und der Rauchschnalbenersatznester.

5.10 Denkmalschutz

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung hat das Museum Lüneburg darauf hingewiesen, dass ... im Bereich des Zeltberges und z. T. bis in die Nachbargemarkung Ochtmissen zwischen dem Ende des 18. und den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts immer wieder archäologische Funde geborgen wurden. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts grub das Lüneburger Museum dort sogar insgesamt 41 Grabhügel dieser Zeitstellung aus. Die Mehrzahl der wei-



teren Funde kam bei Bau- oder Gartenarbeiten zutage, die Fundortangaben sind nicht immer sehr präzise ("bei den Brauerteichen" u. ä.).

Aus diesem Grund ist bei den anstehenden Bauarbeiten auf Funde zu achten, um ggf. noch vorhandene Befunde dokumentieren zu können.

Folgender „Hinweis“ wird in den Bebauungsplan redaktionell aufgenommen:

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14:

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Lüneburg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung aufgenommen. Diese sollen dazu beitragen, dass sich die Bebauung in der neu entstehenden Ortsrandlage gegenüber der freien Landschaft und nahe dem Ortseingang von Ochtmissen möglichst gut einfügt.

Die Hansestadt Lüneburg möchte eine angemessene Bebauung für das Plangebiet ermöglichen und gleichzeitig ein gutes Einfügen der neu ermöglichten Wohngebäude in Ortsrandlage sicherstellen.

In dem südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 „Am-Wilhelm-Hänel-Weg“ angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplangebiet für ein allgemeines Wohngebiet werden keine Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes gibt es keine weiteren Wohngebiete.

Östlich und nordöstlich durch die Bahnlinie abgeteilt liegen Gewerbe- und Industriegebiete mit industriellen und gewerblichen Gebäuden und baulichen Anlagen (B-Plan Nr. 23). Für diese Bereiche wurden keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Daher sind im Umfeld des Plangebietes bereits unterschiedlich gestaltete Bereiche entstanden.

Die neue Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sollte einheitlich und modern gestaltet sein.

Es werden ausgehend vom vorliegenden Baukonzept Flachdächer sowie – als gestalterische Alternative - Dächer mit Neigungen von 25 ° bis 45 ° zugelassen.

In diesem Sinne werden auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zugelassen.

Für Dächer mit Neigungen über 20 °, die einsehbar sind, werden Farbvorschriften gegeben. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in Kombination mit den zulässigen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen und anderen technischen Einrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Durch diese Farbvorgabe wird bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Kollektoren eine ruhige, einheitliche Dachlandschaft gewahrt.

Aus gestalterischen aber auch naturschutz- und klimatischen Gründen sind Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Für Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² gilt eine Mindestsubstratstärke von 5 cm für die extensive Begrünung. Zur Dachbegrünung soll eine Ansaat für Extensivdächer aus regionalem Saatgut mit mind. 2g/qm erfolgen (z.B. 30 % Saat Nr. 18 und 70 % Saat Nr. 19, Rieger-Hofmann, 74572 Blaufelden-Raboldshausen).

Außenwände von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen werden nur in rotem und rotbuntem Ziegelmauerwerk zugelassen. Dabei werden Farbtöne und Mischungen gemäß RAL sowie vergleichbare handelsübliche Mischungen zugelassen.



Für untergeordnete Anteile von Fassadenflächen von 30 %, zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden werden Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen, heller pastellfarbener Putz zugelassen.

Fassadenbegrünung wird im Sinne von Natur- und Klimaschutz ebenfalls zugelassen.

Für Carports und untergeordnete Nebengebäude, wie Fahrradschuppen werden darüber hinaus auch für die gesamten Außenwandflächen Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen zugelassen.

Verkleidungen von Balkonen oder sonstigen Gebäudevorbauten fallen nicht unter die vorgegebenen Farbvorschriften.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie als Ausnahme sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die ggf. durch Werbung auf ihre Leistungsstätte aufmerksam machen möchten.

Aus diesem Grunde werden auch Vorschriften für Werbeanlagen vorgegeben. Diese werden nur mit Bezug auf die Stätte der Leistung zugelassen.

Sie dürfen nur maximal in Höhe der Fenster und Türstürze des Erdgeschosses angebracht werden und sich gestalterisch in Form, Farbe und Größe dem Gebäude unterordnen. Lichtwerbung und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig. Als selbständige bauliche Anlagen werden sie nur in einer Größe bis 0,5 m² zugelassen.

7 Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebiets	ca. 42.040 m²
Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB beurteilt	ca. 22.840 m²
Davon Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 17.600 m ²
- davon Anpflanzflächen	ca. 1.060 m ²
Davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.075 m ²
- davon Anpflanzflächen	ca. 120 m ²
- davon Gehölzerhaltungsfläche	ca. 100 m ²
Davon Straßenverkehrsfläche	3.500 m ²
Davon Öffentliche Grünfläche	ca. 640 m ²
Als Außenbereich gem. § 35 BauGB beurteilt	ca. 19.200 m²
Davon Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 6.100 m ²
- davon Anpflanzfläche	ca. 1.200 m ²
Davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.320 m ²
- davon Anpflanzfläche	ca. 1.220 m ²
Davon Straßenverkehrsfläche	ca. 2.200 m ²
- davon Gehölzerhaltungsfläche	ca. 1.220 m ²

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplan und der damit verfolgten Ziele

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ wird im Westen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich 50 % Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie Verkehre erzeugen, die zu erhöhten Belastungen der bestehenden Wohnnutzung im Bereich des südlichen Wilhelm-Hänel-Weges führen würden.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zugelassen mit Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,5 m.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, um trotz lockerer Gebäudeanordnung (offene Bauweise) am Ortsrand eine gute Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Fläche für die Wohnnutzung zu erreichen. Die Gebäudelängen werden begrenzt (überwiegende Fläche 25 m, südliche schmale Fläche 20 m).

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Baugrenzen eng festgesetzt. Gegenüber dem Wilhelm-Hänel-Weg werden sie mit einem Mindestabstand von 6 bis 10 festgesetzt, gegenüber dem bestehenden Wohngebiet von 3,75 m, gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 8 m, gegenüber dem östlich geplanten Gewerbegebiet mit einem großen Abstand von 19 m, um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die östliche Teilfläche des Plangebietes, wo bereits ein gewerblicher Gebäudebestand vorhanden ist, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe, Wettbüros sowie Spielhallen werden nicht zugelassen.

Außerdem werden zur Gefahrenabwehr Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ausgeschlossen.

Untergeordneter Fabrikverkauf wird ausnahmsweise zugelassen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden eine GRZ von 0,5 und eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt. Es wird nur eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis maximal 75 % zugelassen.

Die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen wird auf 9 m begrenzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Gegenüber der Landesstraße 216 (Hamburger Straße) wird die Bauverbotszone beachtet. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m festgesetzt. Die südwestliche Baugrenze und die westliche Baugrenze im Bereich der Halle werden entlang der Front der Bestandhalle festgesetzt (6,4 bis 7,8 m). Zum westlich angrenzend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird ein Abstand von 5m festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, dazu gehört die Festsetzung von Emissionskontingenten im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz im gesamten Plangebiet.

Verkehr/Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird mittels des bestehenden Anschlusses an den südöstlichen Abschnitt des Wilhelm-Hänel-Weges geplant. Das Allgemeine Wohngebiet soll im Westen an den Wilhelm-Hänel-Weg angeschlossen werden.



Grünordnung/Oberflächenentwässerung und Bodenschutz

Im Rahmen der Grünordnung wird die weitgehende Erhaltung der Bestandshecke am westlichen Wilhelm-Hänel-Weg festgesetzt.

Außerdem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt sowie zur Abschirmung zwischen Gewebe- und Allgemeinem Wohngebiet.

Dem Bodenschutz ist Rechnung zu tragen. Die Oberflächenentwässerung hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Die Flächenversiegelung ist im Bereich von PKW-Stellplätzen zu begrenzen.

Ausgleich gem. § 1 a Nr. 3 BauGB

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf 2 geeigneten Flächen der Hansestadt Lüneburg. Hier wird eine Ackerfläche extensiviert sowie ein Gewässer renaturiert.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst rund 4,2 ha. Hiervon wird eine Fläche von 1,92 ha bisher als Außenbereich gem. § 35 BauGB beurteilt (vgl. Kap. 3 Abb. 6). Von dieser Fläche werden max. 0,98 ha zusätzlich versiegelt.

Gesamtfläche (ha)	Davon bisher Außenbereich gem. §35 BauGB	Allgemeines Wohngebiet (WA) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Straßenverkehrsfläche (Bestand) Im Außenbereich (ha)	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen von Gesamt (ha)	Öffentliche Grünflächen, externe Maßnahmenflächen (Ausgleich) (ha)	Zusätzlich überbaute/Versiegelte/teilversiegelte Fläche im Außenbereich 75% im GEe, 45% im WA (ha)
4,2	1,92	1,92	0,049	1,106	0,98

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Zu berücksichtigen ist, dass eine Teilfläche des Plangebietes gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet wird.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist demnach für Eingriffe an dieser Stelle ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Plangebiet ausgehenden sowie auf dieses einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.



Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder andere technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ wurden die von den angrenzenden Straßen und der Bahntrasse auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs-Schallimmissionen sowie die in der Umgebung bereits auftretenden Gewerbelärmvorbelastungen im Rahmen eines Gutachtens ermittelt bzw. modelliert (GTA, 2016). Es werden Festsetzungen zum Immissionsschutz abgeleitet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Ausgleich für die geplante Bodenversiegelung wird im Rahmen zweier Ausgleichsflächen der Hansestadt geleistet (vgl. Kap. 5 des Umweltberichtes)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes, insbesondere bei der Festsetzung zur Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Es werden Festsetzungen getroffen, wonach das von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt. Zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt, deren Ergebnisse in den vorliegenden Umweltbericht einbezogen werden.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von Denkmalschutzbelangen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgelegt.



1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Die Abwägung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Änderung 74. des Flächennutzungsplans. Für das Plangebiet werden keine Ziele des Umweltschutzes vorgegeben.

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Entwurf 2015

Im Entwurf des Zielkonzeptes des Landschaftsrahmenplans werden für das Plangebiet keine Zielaussagen getroffen.

Im Rahmen der Biotoptypenaufnahme werden die bebauten Bereiche des Plangebietes als Industrie- und Gewerbekomplex (OG), die unbebauten als Sandacker (AS) bewertet.

Das Plangebiet wird in die Landschaftsbildeinheit „Siedlungslandschaft“ einbezogen.

Als prägender Gehölzbestand wird der Baumbestand entlang des Wilhelm-Hänel-Weg bewertet.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Sperli GmbH. Es umfasst neben ehemals gartenbaulich genutzten Freiflächen eine größere Halle sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude, kleinere Nebengebäude und Gewächshäuser. Die Halle sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude sind an verschiedene Firmen zur gewerblichen Nutzung verpachtet. Eine gärtnerisch/landwirtschaftliche Nutzung der Gewächshäuser und Freiflächen findet derzeit nicht statt.

Nordöstlich und östlich grenzen die Hamburger Straße bzw. die Bahnstrecke nach Hamburg unmittelbar an das Plangebiet. Von beiden Verkehrsstrassen wirken trotz einer Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke bereits erhebliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Weitere Schallimmissionen wirken von der ca. 450 m entfernt verlaufenden BAB 39 und von den Abschnitten des Wilhelm-Hänel-Weges ein.

Unmittelbar südlich grenzen Wohnbaugrundstücke nördlich des Wilhelm-Hänel-Weges das Plangebiet. Auch südlich des Wilhelm-Hänel-Weges liegt ein allgemeines Wohngebiet. Das Wohngebiet ist bereits von erheblichen Schallimmissionen betroffen, welche von den angrenzenden Verkehrsstrassen sowie vom Gewerbe- und Industriegebiet „Goseburg-Zeltberg“ ausgehen.

Nördlich und westlich des Wilhelm-Hänel-Weges grenzen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich der Bahnstrecke liegt das Gewerbe- und Industriegebiet „Goseburg-Zeltberg“, von welchem ebenfalls Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Bezüglich des Verkehrslärms, kommt die schalltechnische Untersuchung, welche zum B-Plan Nr. 154 vorgelegt wurde, zu dem Ergebnis, dass der zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag im Allgemeinen Wohngebiet in allen planungsrechtlich zulässigen Geschossen um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 16 dB(A) überschritten

Im Gewerbegebiet wird der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag in einem Streifen von 30 m angrenzend an die Bahnstrecke bzw. die Hamburger Straße im Nahbereich um bis zu



15 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird im gesamten Gewerbegebiet überschritten, im äußersten Randbereich um bis zu 25 dB(A).

Ein gewisses Erholungspotential kommt den westlich und nordwestlich des Plangebietes angrenzenden klein parzellierten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Freiflächen zu. Sie dienen für den mit einem Fußweg ausgestatteten Wilhelm-Hänel-Weg nutzende Fußgänger und Radfahrer aus Ochtmissen und dem Wohngebiet südlich des Plangebietes dem Landschaftserleben im Rahmen der Naherholung. Die Naherholungsnutzung wird allerdings durch die von Nordosten einwirkenden Schallimmissionen beeinträchtigt. Auch die technische Überprägung der Landschaft durch eine Hochspannungstrasse trägt zur Minderung ihres Erholungswertes bei.

Die Hochspannungstrasse verläuft in einem Mindestabstand von 150 m zur nächstgelegenen Grenze des Plangebietes. Somit kann ein angemessener Schutz vor Elektrosmog gewährleistet werden.

2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Biotopkartierung

Im Mai 2014 erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Biotoptypenkartierung. Die vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach dem „Städtetag-Modell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013).

Gebäudekomplex (OGG) mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UH)

Die südwestliche Teilfläche des Plangebietes wird von gewerblicher Bestandsbebauung und versiegelten Flächen der ehemaligen Gärtnerei Sperli GmbH eingenommen. Diese Flächen werden als gewerblicher Gebäudekomplex (OGG) bewertet. Im Norden gibt es einige mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bestandene Teilflächen (UH). Die Gesamtfläche, die überwiegend versiegelt ist, wird aufgrund des Vorhandenseins der halbruderalen Gras- und Staudenfluren (Wertfaktor 3) gemittelt mit Wertfaktor 0,5 bewertet.

Sonstige Grünanlage (PZA)

Vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Gärtnerei Sperli gibt es eine Scherrasenfläche mit Ziergehölzen. Diese wird als Sonstige Grünanlage ohne alten Baumbestand bewertet. Im Bereich der Rasenfläche stehen zwei jüngere Birken.

Wertfaktor: 1,5

Sonstige Grünanlage (PZA) mit Sonstigem naturfernen Stillgewässer (PZA/SXZ)

Zu dem Bereich des gewerblichen Gebäudekomplexes gehört eine weitere Sonstige Grünanlage (PZA) nördlich des Eingangsbereiches zum ehemaligen Betriebsgelände der Firma Sperli, die von einer Rasenfläche und Ziergehölzen eingenommen wird. In diese Fläche ist ein Regenrückhaltebecken (SXS) eingebettet. Er weist steile Ufer und keine Ufervegetation auf. Die angrenzenden Rasenflächen werden bis in die Böschungen hinein gemäht. Im Bereich eines Teiches gibt es einige Einzelbäume (Birke, Linde, Esche).

Wertfaktor 1,5

Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)

Östlich angrenzend an das Verwaltungsgebäude wurden in der Vergangenheit überwiegend nicht heimische Ziergehölze angepflanzt.

Wertfaktor: 2

Halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UH) mit Ruderalgebüsch (BR)

Südlich und westlich der Lagerhalle haben sich unter frischen bis trockenen Bedingungen halbruderaler Gras- und Staudenfluren herausgebildet mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago canadensis*) und weiteren Zierpflanzen. Auf der westlichen Fläche gibt es außerdem einige Obstbäume. Südlich der Halle haben sich bereits Gehölze angesiedelt.

Wertfaktor 3



Verbrachte Gartenbauflächen (EGGb)

Im Norden (Foto 1) und Westen (Foto 2) liegen Gartenbauflächen, die im Jahre 2012 letztendlich bearbeitet worden waren und aufgrund der Bodenausprägung eher sandig, nährstoffarm sind (vgl. Kap. 2.3).



Foto 1: Gartenbaufläche nördlich des Gewächshauskomplexes, 02.11.2012



Foto 2: westliche Gartenbaufläche Blick vom ehemaligen Betriebsgelände Sperli nach Westen, 02.11.2012

Zum Kartier-Zeitpunkt, ca. 1 ½ Jahre später stellten sie sich als heterogenes Brachestadium dar. Im Westen dominiert die Gemeine Quecke (*Elymus repens*). Hinzu treten Ackerbegleitarten bzw. Arten der Unkrautfluren, wie die Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*), die Wilde Möhre (*Daucus carota*), das Sandhornkraut (*Cerastium semidecandrum*), die Weiße Lichtnelke (*Silene alba*) sowie an nährstoffreicheren Stellen auch Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*).

Randlich treten bereits Arten der Ruderalfluren, wie der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), das Tüpfeljohanniskraut (*Hypericum perforatum*) und der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) auf.

An trockeneren, nährstoffärmeren Stellen, im Bereich des südöstlichen Gewächshauskomplexes gibt es viel Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und auch Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*, Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) und Feldklee (*Trifolium campestre*).

Die Flächen stellen sich nach dem nur 1 1/2 Jahre zurückliegenden Umbruch noch als jüngeres Brachestadium dar, mit einem hohen Deckungsgrad von Arten der Ackergesellschaften mit Arten der Unkrautfluren. Bei dieser Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die gartenbauliche Nutzung der Flächen jederzeit wieder aufgenommen werden kann.

Aufgrund der bereits beginnenden Verbrachung werden die Flächen jedoch nicht mit Wertfaktor 1 bewertet, sondern auf Wertfaktor 2 aufgewertet.

Gewächshauskomplex (OGP)

Im Bereich der ehemaligen Gartenbauflächen sowie nördlich des Verwaltungsgebäudes gibt es Gewächshauskomplexe.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT)

Im Bereich der südöstlichen Gewächshauskomplexe haben sich stellenweise im Rahmen der Sukzession randlich halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) mit Verbuschungstendenz (junge Birke, Zitterpappel, Weidenarten) eingestellt.

Wertfaktor: 3

Strauch-Baumhecke (HFM) entlang Wilhelm-Hänel-Weg

Am Rand des ehemaligen Betriebsgeländes der Gärtnerei Sperli stockt eine Feldhecke, die von Eichen, Salweiden, Erlen dominiert wird. In der Strauchschicht treten Weißdorn, Hundsrose, Liguster auf. Die Weiden wurden in der Vergangenheit auf den Stock gesetzt und sind inzwischen mehrstämmig wieder ausgetrieben. Ein Großteil der Bäume weist Kronendurchmesser ≥ 10 m auf (Wertfaktor 4). Aus diesem Grunde wird die Gesamtbewertung der Hecke auf 3,5 erhöht.

Straßenverkehrsfläche (OVS) mit halbruderalem Gras- und Staudensaum (UH)

In das Plangebiet wird im Westen das Flurstücke des Wilhelm-Hänel-Weges mit einbezogen. Die versiegelte Straßen- und Gehwegfläche wird östlich von einem ca. 1,5 m breiten halbruderalen Gras- und Staudensaum geleitet.

Die Grundstücksgesamtfläche, die überwiegend asphaltiert ist, wird mit Wertfaktor 0,5 bewertet.

Straßenverkehrsfläche (OVS)

In das Plangebiet wird im Südosten voll versiegelte Verkehrsfläche einbezogen (Einfahrt zum ehemaligen Betriebsgelände Fa. Sperli, Teil Wilhelm-Hänel-Weg).

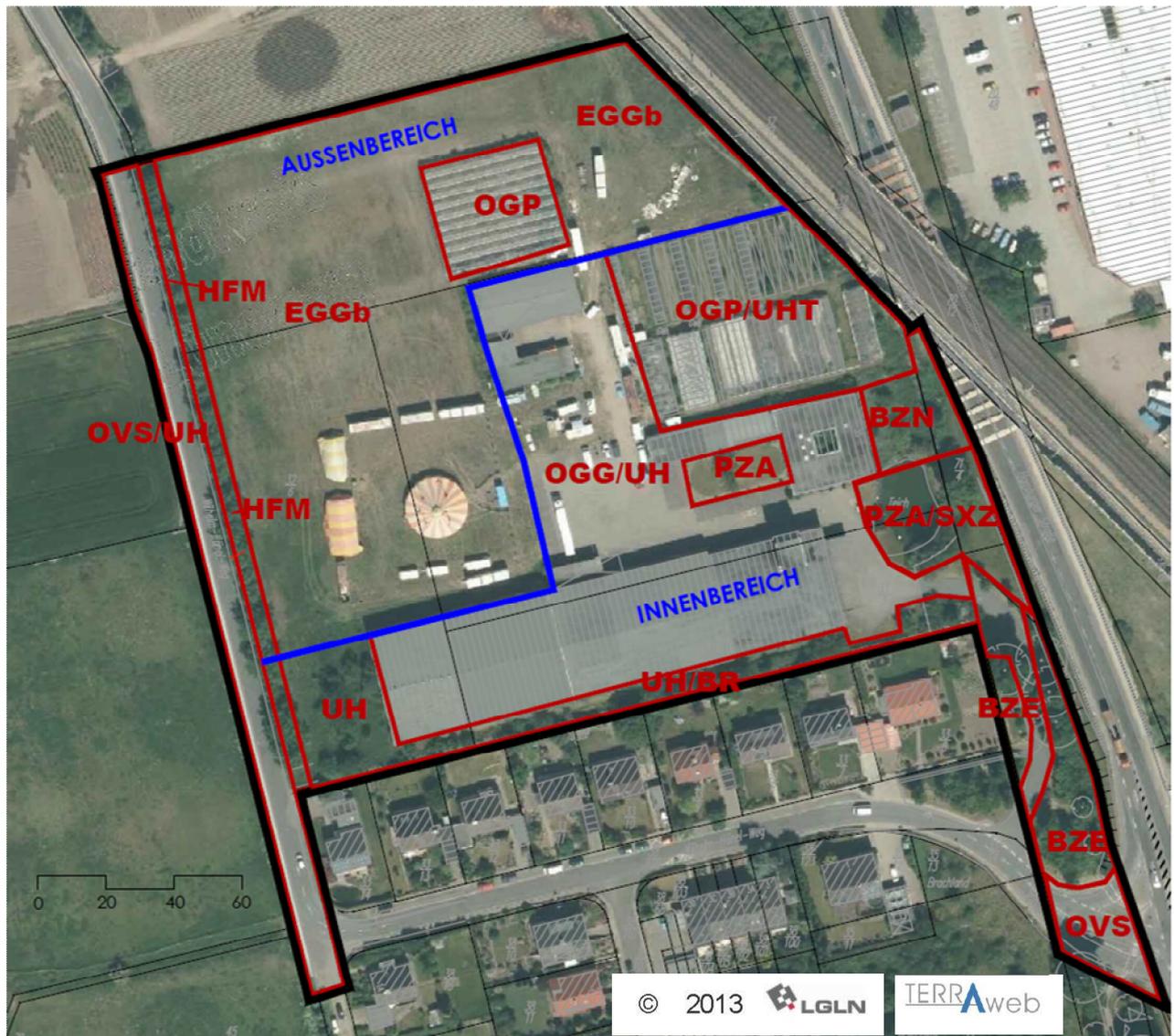
Wertfaktor: 0

Die randlichen Flächen mit Gehölzanpflanzung werden separat bewertet (s.o. BZE).



Biotoptyp (Drachenfels, 2011)	Kürzel (Drachenfels, 2011)	Wertstufe Nds. Städtetag 2013)
Im Außenbereich		
Verbrachte Gartenbauflächen	EGGb	2
Strauch-Baumhecke	HFM	3,5
Gewächshauskomplex	OGP	0
Straßenfläche mit halbruderalem Gras- und Staudensaum UH (1,5 m breit)	OVS/UH	0,5
Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB		
Gewerblicher Gebäudekomplex mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (Versiegelungsgrad 80%)	OGG/ UH	0,5
Gewächshauskomplex mit halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	OGP/UHT	2
Sonstige Grünanlage	PZA	1,5
Sonstige Grünanlage mit Sonstigem naturfernen Stillgewässer mit Einzelbäumen	PZA/SXZ	1,5
Verbrachte Gartenbauflächen	EGGb	2
Strauch-Baumhecke	HFM	3,5
Halbruderaler Gras- und Staudenflur/ Ruderalgebüsch	UH/BR	3
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	BZN	2
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	BZE	2,5
Straßenverkehrsfläche	OVS	0

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2011) und Bewertung im Innen- und Außenbereich



Planzeichenerklärung:

EGGb	Verbrachte Gartenbaufläche
OGG	Gewerblicher Gebäudekomplex
OGP	Gewächshauskomplex
PZA	Sonstiger Grünanlage
SXF	Sonstigem naturfernen Stillgewässer
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
BR	Ruderalgebüsch/Sonstigem Gebüsch
OVS	Straßenfläche
UH/UHT	Halbruderalen Gras- und Staudenfluren/ Halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte
HFM	Strauch-Baumhecke

Abb. 3: Biotoptypen im Plangebiet

Tiere /Artenschutz (vgl. Anlage 3)

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet gehört teilweise zur freien Landschaft (verbrachte ehemalige Gartenbaufläche, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Gehölze, naturferner Teich), teilweise wird es von Gebäuden, baulichen Anlagen und versiegelten Flächen eingenommen (vgl. Biotopkartierung).

Zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde für das gesamte Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (NLG 2016, Anlage 3 zu Begründung/Umweltbericht).

Demnach wurde im Plangebiet das Potential für die den Siedlungsraum und die halboffene Landschaft besiedelnden verbreiteten Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Die Arten nutzen ggf. Spaltenquartiere in vorhandenen Gebäuden und hölzernen Unterständen im Plangebiet als Tagesverstecke und ggf. als Wochenstuben bzw. sie jagen im Plangebiet.

Die Baumhecke am Wilhelm-Hänel-Weg wird als mögliche Leitstruktur für Fledermäuse bewertet. Weitere Fledermausarten können das Plangebiet als Teil eines größeren Nahrungsraumes nutzen (z.B. Großer Abendsegler oder Fransenfledermäuse). Mit Quartieren ist nicht zu rechnen.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Säuger wurde kein Potential ermittelt.

Vögel

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Brutvogelkartierung im April/Mai 2014 zum einen häufige, ubiquitäre Vogelarten (wie z. B. Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle; Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Bachstelze, Zilpzalp, Ringeltaube, Elster) festgestellt, die das Plangebiet als Brutstandort (Gebüsch- und Heckenbrüter/ Saumbrüter) bzw. Nahrungshabitat nutzen. Als den vorhandenen Gebäudekomplex nutzende Arten wurden die Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Rauchschnalbe sowie der Haussperling, der Feldsperling sowie der Star (Höhlenbrüter) ermittelt.

Von den ermittelten Arten stellt die Rauchschnalbe eine gefährdete Art dar. Star, Haussperling und Feldsperling wurden bereits auf die Vorwarnliste aufgenommen.

2 ältere und zwei neue Nester der Rauchschnalbe, die auch außerhalb der Brutzeit als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt sind, wurden in einem Holzunterstand im Plangebiet entdeckt.

Reptilien

Die einzige planungsrelevante Art dieser Artengruppe, die in Lüneburg an anderer Stelle und auch im unmittelbaren Siedlungsumfeld (z.B. im Umfeld der ehemaligen Buchtholzer Bahnstrecke, in 2 km Entfernung zum Plangebiet) gelegentlich angetroffen werden kann, ist die Zauneidechse.

Im Rahmen der Potentialanalyse wird die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet als sehr gering eingeschätzt, obwohl nach Abriss eines Großteils der Gewächshäuser inzwischen geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Dies wird darauf zurückgeführt, dass in der Vergangenheit auf den Flächen eine sehr intensive gartenbauliche Nutzung durchgeführt wurde und die vorhandenen Randstrukturen ungeeignet für die Art waren. Die Lärmschutzwand wird als Einwanderungsbarriere von der außerdem intensiv genutzten Bahntrasse aus bewertet.

Insekten

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

2.3 Naturraum und Boden

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Luheniederung. Es liegt an der nordwestlichen Grenze der Untereinheit „Lüneburger Becken“, an die nördlich der östliche Ausläufer der Einheit „Dachmisser Berge“ angrenzt.

Das Lüneburger Becken ist ein flachwelliges Grundmoränengebiet mit lockeren Sandböden. Es fällt von Südwesten (60 m ü NN) nach Norden auf ca. 20 m ü NN leichtwellig ab.

Im überwiegenden Plangebiet, insbesondere des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist gemäß der Bodenübersichtskarte (www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver, Maßstab 1:50.000) der Bodentyp Podsol ausgeprägt. Durch das Allgemeine Wohngebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten diagonal die Grenze zwischen der nordöstlich Ausprägung Podsol und der südwestlichen Ausprägung Gley-Podsol.

Den vorhandenen Bodentypen wird kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (BFB, 11/2016) kann die Abgrenzung der Bodentypen nachvollzogen werden.

Es wurden 5 Rammkernsondierungen vorgenommen (vgl. Abbildung 4). An den Bohrpunkten 2, 3 und 5 wurden unterhalb des Mutterbodenhorizonts mit Schichtdicken zwischen 0,35 bis 0,8 m bis in eine Tiefe von 5 m feine- bis grobsandige Schmelzwassersande mit guter Tragfähigkeit angetroffen.



Abb. 4: Baugrunduntersuchung (BFB, 11/2016), Auszug aus Anlage 1: Lage der Ansatzpunkte

Die Bohrpunkte 1 und 4 liegen im Bereich des ausgewiesenen Bodentyps Gley-Podsol. Hier steht in Tiefen unterhalb von 2,6 m (BS 4) bzw. 3,5 m (BS1) bis zur maximal untersuchten Tiefe von 5 m schluffiger Beckentone an.

Der Beckenton wird als setzungsempfindlicher bewertet, was sich, was sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Bauwerkslast, der Gründungsart und –tiefe unter Umständen auf die Tragfähigkeit auswirken kann. Über dem Beckenton ist von einer Verstärkung der Sohlplatte auszugehen.

Für die südliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes sowie den zentralen Bereich der Bestandsgebäude können bereits vorliegende Informationen über ingenieurgeologische Bohrungen herangezogen werden nach denen bis in eine Tiefe von 7 m Sande bzw. Grobsande anstehen (vgl. Abb. 5).



Abb. 5: NIBIS Kartenserver.
Bohrungen und Profilbohrungen.
<http://nibis.lbeg.de/>
Lage von Bohrpunkten 

2.4 Wasserhaushalt

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden im Oktober 2016 im Plangebiet, im Bereich der Bodenausprägung „Podsol“ Grundwasserstände zwischen 4,7 bis 3,6 m unter der Geländeoberfläche erkundet.

Im Bereich der Bodenausprägung Gley-Podsol wurden Grundwasserstände von 2,1 bzw. 2,6 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Diese liegen unterhalb der Angabe der Bodenübersichtskarte (<http://nibis.lbeg.de>, M 1: 50.000, wo Grundwasserflurabstände zwischen 0,6 und 1,6 m angegeben werden).

Die großmaßstäbliche Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen (M 1 : 200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung" [.http://nibis.lbeg.de](http://nibis.lbeg.de)) bewertet das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung für den Bereich des Plangebietes als gering, da über dem Grundwasserleiter gut durchlässige Gesteine anstehen (Fein- bis Mittel-sand) oder Barriere-Gesteine mit einer Dicke weniger 5 m (Ton, Schluff).

Im Südosten des Plangebietes im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes gibt es ein künstliches Stillgewässer. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Fließgewässer.

Gemäß der Bodenuntersuchung kann bei unterkellerten Gebäuden bei höheren Grundwasserständen eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser erforderlich werden (Abb. 4, z.B. bei BS 1, BS 4 und BS 5).

2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen bebautem Innenbereich und Außenbereich mit landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Nutzung.

Im Plangebiet tragen die vorhandene ca. 135 m lange Halle, ein Verwaltungsgebäude der ehemaligen Gärtnerei Sperli einige Schuppen und ein derzeit ungenutzter Gewächshauskomplex zu einer deutlich baulichen Vorprägung bei.

Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse mit einer zwischen 3 und 6 m hohen Lärmschutzwand sowie Oberleitungen, im östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet die Lärmschutzwand überragende Werbepylone und gewerbliche Bauten sowie die nördlich des Plangebietes die freie Landschaft überspannende Hochspannungstrasse mit ihren Maststandorten tragen zu einer starken anthropogenen Überprägung des Orts- bzw. Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung bei.

Die im Plangebiet östlich des Wilhelm-Hänel-Weges ausgeprägte Baum-Strauchhecke sowie die westlich des Wilhelm-Hänel-Weges angrenzende kleinparzellierte Landschaft mit glie-

dernden Gehölzstrukturen im südlichen bis südöstlichen Hintergrund, entlang der Buchholzer Bahn sowie im Nordosten entlang und angrenzend an die Ochtmisser Straße werden das Landschaftsbild auf und bereichern es.

2.6 Luft, Klima

Das Wettergeschehen im Landkreis Lüneburg ist durch den Einfluss des feucht-gemäßigten Westwindes geprägt, wodurch das Wetter ozeanisch geprägt ist. Hieraus ergeben sich milde Winter mit kühlen und feuchten Sommern. Der Landkreis liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2°C und im Mittel fallen rd. 700 mm Niederschlag im Jahr. Die durchschnittliche Sonnenscheindauer im Jahr liegt bei 1.590 h. Im Jahresdurchschnitt wehen in Lüneburg und Umgebung vorwiegend West- bis Südwestwinde. Die Wahrscheinlichkeit der Windstille beträgt 14%. Die Windgeschwindigkeiten betragen durchschnittlich 3,0-3,9 m/s. (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg, Entwurf, Stand 2015, Kap. 4.4)

Das Plangebiet liegt im Bereich von Industrie- und Gewerbeflächenansiedlungen und in einem klimatischen Belastungsraums der Hansestadt Lüneburg mit hohem innerstädtischen Verkehrsaufkommen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale und keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

Im Plangebiet gibt es noch genutzte Bestandsgebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude, Lagerhalle, Unterstände und Schuppen der Gärtnerei Sperli). Ein vorhandener Gewächshauskomplex wird derzeit nicht genutzt.

2.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Die freien Flächen im Plangebiet stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Diese Eignung konkurriert potentiell mit der menschlichen Nutzung für Landwirtschaft und Gartenbau. Die unversiegelten Flächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und sorgen für ein ausgeglichenes Mikroklima. Ein unbelastetes Klima kommt dem Menschen und seiner Gesundheit zugute.

Der anstehende Boden weist zum einen ein landwirtschaftlich/gartenbauliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar. Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Landschaft kann dem Menschen zur Erholung dienen. Die Belange beider Schutzgüter können auch im Widerspruch oder im Konflikt zueinander stehen, wenn beispielsweise die wohnortnahe Erholungsnutzung sich nachteilig auf Natur und Landschaft auswirkt.



3 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 ist zu berücksichtigen, dass die südöstliche Teilfläche, auf der bereits ein Gebäudebestand vorhanden ist, als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt wird (vgl. Abb. 6).

Für diese Bereiche gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (vorhandener Bestand) oder zulässig waren, da keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden sind. Ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft nur für die Teilfläche des Plangebietes beschrieben und bewertet, die als Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet wird.

Die Auswirkungen für die menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) ist für das gesamte Plangebiet und die von Wirkungen aus dem Plangebiet betroffene Umgebung zu beurteilen.

Außerdem ist der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG auch für die als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilte Teilfläche zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist zwischen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.



Abb. 6: Abgrenzung „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB

3.1 Bau- und anlagenbezogene Auswirkungen

- Verlärmung während der Bauphase (aufgrund der Vorbelastung zu vernachlässigen)
- Flächeninanspruchnahme in Ortsrandlage
- Heranrücken von Wohnnutzungen an bestehende Gewerbe-, Industriegebiete und viel befahrene Verkehrsstrassen verbunden mit Immissionseinwirkungen (Schall),
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (vorübergehend)
- Bodenversiegelung und -überbauung
- Beseitigung/Fällung von Gehölzen
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen
- Erwärmung des Lokalklimas
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich eines Ortsrandes

3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Ermöglichung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören verbunden mit Schallimmissionen für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet und südlich angrenzend,
- Zusätzliche Verkehrsbewegungen auf dem Wilhelm-Hänel-Weg und im Bereich des Knotenpunktes mit der Hamburger Straße verbunden mit Schallimmissionen,
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Störung und Beeinträchtigung von Tierarten und ihrer Lebensräume (Artenschutz)

Im Folgenden werden die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Im Plangebiet werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zueinander sowie angrenzend an stark immitierende Verkehrsstrassen sowie nahe liegende Industrie- und Gewerbegebiete geplant.

Insbesondere durch die bestehenden, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelten, Vorbelastungen werden im Plangebiet und mit seiner Umgebung potentielle Immissionskonflikte ausgelöst, welche ohne die Planung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie die Begrenzung der Geräuschimmissionen im geplanten Gewerbegebiet nicht gelöst werden können (vgl. Begründung, Kap. 5.5. und Umweltbericht Kap. 2.1, Kap. 5.1).

3.4 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplans 154 wird, über den Innenbereich hinausgehend, durch eine Überbauung und Versiegelung nur in Biotopausprägungen mit geringerem Wert eingegriffen, dies sind ehemalige, brach liegende Gartenbauflächen (EGGb, Wertfaktor 2 mit einem Gewächshauskomplex (OGP).

Eine wertvolle Strauch-Baumhecke wird unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrtbereiche und der Führung eines geplanten Gehweges durch Erhaltungsfestsetzungen im Wesentlichen geschützt.

In den nicht bzw. nur mit Nebenanlagen bebaubaren Bereiche werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass darüber hinaus, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet Freiflächen auch mit Gehölzanpflanzungen geschaffen werden, die im Wohnumfeld eine angemessene Aufenthaltsqualität bieten.

Fledermäuse

Im Rahmen der Planung werden Fledermausquartiere potentiell gefährdet, falls Gebäude und Unterstände abgerissen werden oder geeignete Quartiersbäume im Südosten des Plan-



gebietes gefällt werden müssen. Somit resultieren potentielle Beeinträchtigungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Die Leitstrukturfunktion der Feldhecke entlang des Wilhelm-Hänel-Weges wird erhalten.

Vögel

Von der Planung gehen potentielle Beeinträchtigungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG für Gebüsch- und Heckenbrüter Siedlungen und Siedlungsränder sowie für Höhlen- und Gebäudebrüter aus. Diese Arten bauen jedes Jahr ein neues Nest, weshalb die Nester außerhalb der Fortpflanzungszeit nicht als Fortpflanzungsstätten geschützt sind.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG, 2016) ist bezüglich des Störungstatbestandes für die ubiquitär verbreiteten Arten davon auszugehen, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen für diese Arten großflächig abzugrenzen sind und diese sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Für die ubiquitären Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die geplanten Anpflanzfläche zur Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken ausreichend sind, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Der räumliche Zusammenhang ist für diese Arten so weit zu fassen, dass bis zur vollen Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen möglicherweise auftretende, vorübergehende Verluste an Brutrevieren nicht zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Der Bestand von Feldsperling und Star ist in Niedersachsen zwar abnehmend, aber insgesamt sind diese Arten noch sehr häufig. Als Kulturfolger und aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit bewohnen sie eine Vielfalt an Landschaften (Städte und Dörfer, Parks, Waldränder). Beide Arten nutzen Baumhöhlen, künstliche Nisthilfen, aber auch Hohlräume und Ritzen in Gebäuden. Auch angrenzend an das Plangebiet gibt es im Bereich der Pferdeweiden Nahrungshabitats. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge der Planung ist nicht zu rechnen.

Gleiches gilt auch für den Hausrotschwanz und den Haussperling. Beide Arten sind im Siedlungsbereich verbreitet bis sehr weit verbreitet und nisten als Halbhöhlen und Nischenbrüter in und an Gebäuden. Sie sind hinsichtlich der Habitatwahl sehr flexibel und kommen sowohl in Wohngebieten als auch in Gewerbegebieten vor.

Baubedingte Tötungsrisiken werden durch entsprechende Regelungen für Fällung, Gehölzbe- seitigung und Bauzeiten vermieden (vgl. Kap. 5.2 Vermeidung/Verringerung).

Die Nester der Rauchschnalbe (2 alte, 2 aktuelle) sind auch außerhalb der Brutzeit geschützt.

Obwohl baubedingte Tötungsrisiken durch entsprechende Regelungen der Bauzeiten vermieden werden können, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten, wenn das Gebäude abgerissen wird, das Brutstandort der Rauchschnalben ist oder in der Weise umgenutzt wird, dass den Rauchschnalben der Zugang zu ihren Brutstandorten nicht mehr ermöglicht wird.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population werden vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich (vgl. Kap. 5.2).

3.5 Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Mit der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich einer bisher als Außenbereich gem. § 35 BauGB bewerteten Teilfläche des



Plangebietes ist eine Versiegelung und Überbauung von ca. 10.000 m² ehemals gartenbaulich genutzten Podsol- sowie Gley-Podsol-Bodens verbunden. Den Böden wird kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen.

Der Boden geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen sowie als landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Produktionsfläche verloren.

Für die Bebauung und Flächenbefestigung wird der vorhandene Mutterboden voraussichtlich abgetragen und durch baugrundfähiges Material ersetzt, welches verdichtet wird.

Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine gewisse Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Flächen wird reduziert.

Zu berücksichtigen sind zum einen die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der südwestlich der Buchholzer Bahn gelegenen Waldflächen. Andererseits grenzen an das Plangebiet die Hamburger Straße mit hohem Verkehrsaufkommen sowie das Industrie- und Gewerbegebiet „Goseburg-Zeltberg“ mittelbar an, von denen eine Vorbelastung für Klima und Luft im Plangebiet ausgeht.

Erhebliche negative Auswirkungen der lokalklimatischen Erwärmung im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 mit 50 % Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet sowie 0,5 mit 50 % Überschreitung im Gewerbegebiet sowie aufgrund der angrenzend noch vorhandenen Landschaftsausstattung mit der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten. Folglich ist mit einem erheblichen Eingriff in Klima und Luft nicht zu rechnen.

Im Plangebiet werden zusätzlich versiegelte Flächen und Dachflächen geschaffen, auf denen von Verunreinigungen freies Oberflächenwasser anfällt. Die im Plangebiet vorhandenen Bodenprofile ermöglichen im Bereich der verbleibenden Freiflächen die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Somit wird in den Wasserhaushalt im Plangebiet nicht erheblich eingegriffen.

3-6 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung einer Erweiterung des „Im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ in bisher unbebaute gartenbaulich genutzte Fläche hinein wird ein potentieller Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet.

Im Bereich des Plangebietes ist allerdings die erhebliche anthropogene Überprägung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die angrenzende Bahntrasse mit begleitender Lärmschutzwand sowie Oberspannungsleitungen, eine Hochspannungstrasse sowie durch im Hintergrund visuell wirksamer baulicher Anlagen (z.B. Werbepylone) des Industrie- und Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind außerdem bereits gewerbliche Bauten vorhanden. Insbesondere die südliche Lagerhalle mit einer Länge von ca. 135 m und einer Breite von ca. 30 m.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5) (Eingrünung, Höhenbegrenzung, ÖBV) gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus.

3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale und keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter, die Bestandsgebäude, besitzen soweit kein Abriss und Neubau geplant wird, Bestandsschutz.

3.8 Wechselwirkungen

Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für



die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Die Bebauung der freien Flächen im Plangebiet wirkt potentiell nachteilig für Pflanzen und Tiere, Boden, Klima und Luft. Die Anpflanzung von Gehölzen im Rahmen der Planung wirkt hingegen positiv auf Klima und Luft, indem sie der Luftfilterung und der Abkühlung durch Schattenspendung und Verdunstung dienen.

Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Die an das Plangebiet westlich angrenzende Landschaft kann dem Menschen zur Erholung dienen. Die Belange beider Schutzgüter können jedoch auch im Widerspruch oder im Konflikt zueinander stehen, wenn beispielsweise die wohnortnahe Erholungsnutzung sich nachteilig auf Natur und Landschaft auswirkt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes weiterhin eine entsprechende gartenbaulich/gewerbliche Nutzung stattfinden. Die freien Flächen würden weiterhin gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzt.

In dem gemäß § 34 BauGB beurteilten Bereich wäre eine weitere Bebauung bereits zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Die Beurteilung würde im Rahmen jeweiliger Bauantragsverfahren erfolgen.

Für den Bereich liegt bisher keine Örtliche Bauvorschrift vor. Im Falle der Umnutzung bestünde die Gefahr einer einzelfallbezogenen, nicht insgesamt geregelten Entwicklung ohne Gesamtkonzept.

Die geplanten Anpflanzflächen, die der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft dienen sollen, mit ihrer positiven Wirkung auf Landschaftsbild und die Naturraumfunktionen würden entfallen.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Schutz vor Verkehrslärm

Da im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 8 dB(A) überschritten wird und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 16 dB(A) sowie auch im Gewerbegebiet der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag in einem 30-m- Streifen angrenzend an die Bahnstrecke, werden im Bebauungsplan Nr. 154 Maßnahmen festgesetzt, die der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen dienen (im Detail vgl. Begründung Kap. 5.5).

Dazu gehören:

- die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. insbesondere deren Fenster primär auf der schallabgewandten Seite (Südseite),
- die Anordnung von Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Seite (Südseite),
- der Schutz von Außenwohnbereichen durch Anordnung auf der schallabgewandten Seite sowie bauliche Maßnahmen wie z. B. mit einer schallabsorbierenden Unterdecke versehene Loggien, Balkone mit massiven Brüstungen oder mit geschlossenen seitlichen Schirmwänden und seitlich angeordnete Schallschirme,



- die Durchführung baulicher Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Berücksichtigung von Vorgaben für die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche) für einzelne schutzbedürftige Räume im Allgemeinen Wohngebiet und bei Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet,
- ein ausreichender Schallschutz für Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungsöffnungen,
- Anordnung von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet auf der schallabgewandten Seite.

Schutz vor Gewerbelärm

Um in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten gesunde Wohnbedingungen aufrecht zu erhalten, werden in dem geplanten Gewerbegebiet die Geräuschemissionen begrenzt. Dafür werden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung von ansiedlungswilligen Betrieben im Rahmen der Bauantragsverfahren nachgewiesen werden müssen (vgl. Begründung Kap. 5.5).

Das Gewerbegebiet wird im Sinne des Immissionsschutzes außerdem als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Erhalt von Gehölzstrukturen

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 wird eine wertvolle Baum-, Strauchhecke überwiegend als zu erhalten festgesetzt und somit geschützt. Im Bereich geplanter Zufahrten und eines Gehweges ist der Erhalt nicht vollständig möglich. Hier werden einzelne Bäume als zu erhalten festgesetzt und somit Charakter und Funktion der Hecke auch als Lebensraum von Tierarten und Leitstruktur für Fledermäuse im Wesentlichen bewahrt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für Baumaßnahmen allgemein die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gilt.

Vermeidung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes „Tötung“

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) dürfen die Entnahme von Gehölzen und die Baufeldfreimachung nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. außerhalb der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Diese Regelung gilt ohnehin gemäß § 39 BNatSchG und wird nicht als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Ausnahmen sind nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Der Abriss von Gebäuden mit Ausnahme der Gewächshäuser ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Soll der Abriss außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist das Gebäude vorher durch fachkundige Personen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Brutvögeln zu untersuchen. Nur bei Nichtvorhandensein der genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Abriss zulässig.

Die älteren Linden an der östlichen Einfahrt zum Gewerbegebiet sind möglichst zu erhalten. Falls ein Erhalt nicht möglich ist, gelten die Zeiten gemäß § 39 BNatSchG.

Beleuchtung

Im Plangebiet soll eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung vorgesehen werden. Lampen sollen daher das Licht nur nach unten abstrahlen und mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet werden.



Angleich nachteiliger Auswirkungen/ CEF-Maßnahmen

Anpflanzflächen - Schaffung neuer Habitatstrukturen, insbesondere für Insekten und Vögel

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden neue Habitatstrukturen für Tierarten geschaffen.

Insbesondere können zusätzliche Brutstandorte für Gebüsch- und Heckenbrüter entstehen.

Ausgehend von den Angaben der artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) sind die Anpflanzflächen „A“ so zu gestalten, dass angrenzend an das Gewerbegebiet ein anfänglich 4 m breiter Streifen und auch nach Entwicklung der Gehölze noch 2 bis 3 m breiter Saumstreifen entsteht, auf dem sich ein Gras- und Staudensaum herausbilden kann.

Da die Standorte im Norden des Gewerbegebietes teilweise trockenere Standortbedingungen aufweisen und die Säume in Süd bis Südwestausrichtung angeordnet werden, können hier blütenreiche Staudenfluren beispielsweise auch mit Nachtkerzen entstehen, die ein großes Habitatpotential für Insekten (z.B. Großer Nachtkerzenschwärmer) und für samenfressende Vogelarten entfalten können.

Zwar wird der Effekt der Abnahme der Zahl verfügbarer Nahrungsinsekten für Fledermäuse im Plangebiet im Zuge der Flächenversiegelung und Bebauung als nicht erheblich eingestuft, da es die angrenzenden offenen Flächen weiterhin als Jagdgebiete verfügbar bleiben (NLG 2016). Durch die Begünstigung von Insekten, insbesondere von Nachtfaltern, im Bereich der Saumstreifen können die neu geschaffenen Säume jedoch auch Fledermäusen als Jagdkorridore dienen und somit der Effekt der Abnahme von Insekten im Plangebiet gemindert werden.

CEF-Maßnahme Fledermäuse

Vorsorglich sind für den Abriss eines vorhandenen Schuppengebäudes vier selbstreinigende Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten an den vorhandenen Gebäuden anzubringen (z.B. Fledermaus- Fassadenquartier 1 FQ der Firma Schwegler).

Die Kästen sind bevorzugt in Richtung Osten bis Südosten aufzuhängen und müssen frei anfliegend sein.

CEF-Maßnahme Rauchschalbe

Im Bereich des Gewerbegebietes sind bereits vor Abriss des aktuellen Brutstandortes insgesamt mindestens vier Rauchschalbenersatznester anzubringen (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung, NLG 2016, Karte „Wichtige Bereiche und Maßnahmen“).

Aufgrund der zunehmend trockenen Witterungsverhältnisse im Frühjahr sollten Kunstnester installiert werden und nicht nur Nisthilfen vorgesehen werden, da es oftmals an geeignetem Baumaterial für die Nester mangelt.

Die empfohlenen Schwalben-Nisthilfen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Periode zu errichten bzw. anzubringen.

Der Abriss darf erst dann erfolgen, wenn Sie zur Verfügung gestellt worden sind.

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) können Ersatznester im Bereich der Überdachung am Ostrand des Hallenkomplexes angebracht werden.

Die vorhandene Überdachung ist ausreichend ausladend, so dass sie auch von Rauchschalben angenommen werden kann. Sie verfügt über Trägerelemente, die für das Anbringen von Rauchschalbennestern geeignet sind.

Das Anbringen von Schwalbenersatznestern kann auch an bereits vor dem Abriss errichteten Neubauten mit entsprechenden Schleppdächern erfolgen.

Alternativ kann ein sogenanntes „Artenschutzhotel“ aufgestellt werden. Dieses ist auf die Nutzung durch die Rauchschalbe auszulegen. Die üblichen „Schwalbenhotels“ sind für Mehlschalben vorgesehen. Durch eine geänderte Konstruktion (breiterer Dachüberstand, Schaffung von Nischen, Nisthilfen als halboffene Kugeln) ist es aber möglich, dass diese Konstruktionen auch durch die Rauchschalbe genutzt werden können. Es wird empfohlen, hierbei Experten der Naturschutzverbände oder der Naturschutzverwaltung einzubeziehen.

Sinnvoll ist die Errichtung in Nähe zu dem bereits genutzten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Sperli und somit außerhalb zukünftiger Bauflächen, für welche die Ausrichtung von Gebäuden noch nicht bekannt ist.

Im Bereich der südwestlichen Ausgleichsfläche kann die Eignung der Fläche als Nahrungshabitat für die Rauchschnalbe sowie auch für die Aufnahme von Nestbaumaterial (Schlamm) verbessert werden. Die angrenzenden Weideflächen mit Pferdebesetz eignen sich bereits aktuell gut als Nahrungsflächen für die Rauchschnalben.

Monitoring der CEF-Maßnahmen

Die Fledermauskästen sind einmal jährlich im Winterhalbjahr zu kontrollieren. Es sollte dabei geprüft werden, ob die Kästen angenommen werden. Sollte sich herausstellen, dass die Kästen nach mehreren Jahren noch immer nicht angenommen sind, so sollte ein alternativer Standort gesucht werden.

Auch die Schnalben-Ersatznester sind jährlich zu kontrollieren, um die Nutzung durch Schnalben festzustellen (s.o.).

Ggf. kann hier eine Zusammenarbeit mit Experten der Naturschutzverbände erfolgen.

Ausgleichsmaßnahme1: Fläche an der Ilmenau



Abb. 7: Lage der Ausgleichsfläche 1, Flurstück 36/6, Flur 52, Gemarkung Lüneburg

Die Fläche mit einem Umfang von 9.270 m² wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Bei der Begehung am 06.02.2017 war sie mit Maisstoppeln bedeckt (vgl. Foto 3).

Sie liegt, nur getrennt durch den Ilmenau-Radweg und einen schmalen Uferstreifen direkt an der Ilmenau. Die Fläche liegt gegenüber der Ilmenau etwas höher, wie auch die nördlich angrenzende extensive Grünlandfläche, die sich trotz der Lage in der Niederung trockener bis maximal frisch darstellt (vgl. Foto 4).



Foto 3: Ausgleichsfläche an der Ilmenau,
06.02.2017



Foto 4: nordwestliche Nachbarfläche,
06.02.2017

Zur funktionalen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet, insbesondere der Versiegelung einer verbrachten Gartenbaufläche (EGGb) ist die überwiegende Fläche in ein mesophiles Grünland umzuwandeln. Dafür ist die Fläche mit regionalem Saatgut für das nordwestdeutsche Tiefland (Magerrasen, mäßig sauer, 5 g/m²) z.B. von Saaten-Zeller einzusäen. Denkbar ist auch die Übertragung des Saatgutes von der Nachbarfläche (Heusaat). Dadurch würde die nordwestlich angrenzende Fläche, die sich bei der Begehung am 06.02.2017 auch als mesophiles Grünland darstellt (vgl. Foto 4), erweitert.

Ein Streifen von 5 m Breite entlang des Waldrandes ist aus der Nutzung zu nehmen und auf diese Weise zu einem halbruderalen Gras- und Staudensaum zu entwickeln.

Die Pflege des Grünlandes kann im Zusammenhang mit der nordwestlichen Fläche durch extensive Mahd 1 bis maximal 2 Mal jährlich erfolgen. Auf Düngung sowie chemisch-synthetischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Entlang dem Ilmenau-Radweg ist eine standortheimische Baumreihe aus 15 Rot- Erlen anzulegen (Aufwertung um 300 Werteinheiten).

Die Fläche kann insgesamt um 2 Wertstufen aufgewertet werden und weist somit ein Aufwertungspotential von 18.540 Werteinheiten durch die Extensivierung, zuzüglich 300 Werteinheiten durch die Baumreihe auf.

Ausgleichsmaßnahme 2: Bachrenaturierung

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird südwestlich des Wilhelm-Hänel-Weges die Extensivierung bzw. Renaturierung eines ca. 3 m breiten und 117 m langen Bachabschnittes sowie eines ca. 100 m langen einmündenden schmaleren Grabens geplant.



Abb. 8: Lage der Ausgleichsfläche 2, Teilflächen der Flurstücke 48/9, 79/1 und 45/2, Flur 3, Gemarkung Ochtmissen

Der nördliche Abschnitt des Baches „Beeke“ (Abbildung 8, Nr. 1), der nach seinem südlichen Abknicken durch einen ausgemuldeten Rückhaltebereich fließt, ist grabenartig eingetieft (vgl. Abb 1 und Foto 5). Dem Bach wird dadurch keine Bewegungsmöglichkeit gegeben.



Foto 5: Blick auf den Bachlauf „Beeke“ vom Wilhelm-Hänel-Weg aus, 06.02.2017

Das Gelände steigt vom Bach aus nach Norden stärker an, als nach Süden. In den Bach mündet von Westen her ein Graben (Abbildung 8, Nr. 2).

Das Bachufer ist nach Norden leicht und nach Süden stärker abzuflachen. Nach Süden ist dafür ein Streifen von 10 m Breite in Anspruch zu nehmen, nach Norden ein ca. 5 m breiter Streifen. Es ergibt sich eine Fläche von ca. 2.000 m².

Nach Süden ist auch eine Aufweitung des Sohlbereiches denkbar, um dem Bachlauf einen besseren Bewegungsspielraum einzuräumen. Im Bereich des neu entstehenden breiten

Bachufers kann sich eine artenreiche Bach-Uferstaudenflur (UFB) entwickeln. Dadurch würde in diesem Bereich die Aufwertung um durchschnittlich 1,5 Werteinheiten möglich. Die Fläche, mit einem Umfang von ca. 2.000 m² (vgl. Abb. 8), würde ein Aufwertungspotential von 3.000 Werteinheiten aufweisen.

Durch die weitere Extensivierung des westlich anschließenden ca. 100 m langen Grabenstreifens (vgl. Abb. 8, Nr. 2) auf ca. 5 m Breite kann eine rechnerische Auswertung um eine Wertstufe erfolgen. Daraus resultiert ein zusätzliches Aufwertungspotential von 500 Werteinheiten.

Beide Ausgleichsmaßnahmen weisen ein Gesamtkompensationspotential von 22.440 Werteinheiten auf.

5.3 Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,5 im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Versiegelung und Überbauung des Bodens und somit auch die Erwärmung des Lokalklimas minimiert.

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Geh- und Fahrflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Aus dem vorliegenden Bodengutachten (BfB 2016) geht hervor, dass eine angemessene Sickerstrecke von mindestens einem Meter über die belebte Bodenzone sichergestellt werden kann. Durch diese Festsetzung werden erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt im Bereich des Plangebietes vermieden.

Die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Die verbleibenden Freiflächen dienen weiterhin der Kaltluftentstehung. Die angepflanzten Laubgehölze wirken klimagünstig, indem Sie Schadstoffe aus der Luft filtern sowie durch ihre Beschattung und die Verdunstung von den Blattflächen der Klimaerwärmung entgegenwirken.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden vermieden, indem eine orts- und landschaftsbildprägende Baum-, Strauchhecke entlang dem Wilhelm Hänel-Weg weitgehend erhalten wird. Sie grünt somit die an dem neu entstehenden Siedlungsrand geplante Wohnbebauung wirkungsvoll ein.

Zu einer Einbindung der neuen Baugebiete in die Landschaft tragen auch die entlang der nördlichen Grenze angeordneten Anpflanzflächen bei.

Eine entlang der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes geplante Anpflanzfläche schirmt die vorhandene bis 6 m hohe Lärmschutzwand gegenüber dem Plangebiet ab und mindert somit ihre das Ortsbild verfremdende Wirkung.

Außerdem wird eine Örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, die zum Schutz des Ortsbildes typische Bauformen und -materialien vorgibt.

Zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere auch gegenüber dem südlichen angrenzenden Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bebauung mit Begrenzung der maximalen Firsthöhe festgesetzt.

5.5 Kultur- und Sachgüter

In die Örtliche Bauvorschrift wird für Bestandsgebäude im Plangebiet eine Ausnahme aufgenommen, wonach für An- und Umbauten entsprechende Materialien und Farben verwendet werden dürfen. Diese können somit erhalten werden.



6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich vorwiegend an den Biotopwerten. In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Bilanzgebiet vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Bilanzgebiet für die Planung. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt.

Die **Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung** wird **nur für den** Teil des Plangebietes erstellt, welcher, vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 dem **Außenbereich** zuzurechnen war (vgl. Abb. 6, Kap. 3).

Die südöstliche Teilfläche, auf der bereits ein Gebäudebestand vorhanden ist, wird als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt.

Für diese Bereiche gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (vorhandener Bestand) oder zulässig waren. Ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich.

Biotop (Bestand)	Größe in m ²	Eingriff unzulässig	Wert- faktor	Flächen- Wert	besonderer Schutzbedarf
Verbrachte Gartenbauflächen (EGGb)	15.779	-	2	31.558	-
Strauch-Baumhecke (HFM) 5 m breiter Streifen	755		3,5	2.643	L
Kronentrauffläche den 5 m-Streifen überragend	800*		3,5	2.800	
Gewächshauskomplex (OGP)	1.180	-	0	0	-
Straßenfläche(OVS) mit randlicher, ca. 1,5 m breiter halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)	1.501	-	0,5	750	-
Summe	19.215			37.751	

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche, L=Landschaftsbild

Tab. 2: Flächenwerte im Bilanzgebiet (**nur Außenbereich**) vor dem Eingriff

Geplante Nutzung	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (versiegelte, überbaute Flächen, GRZ 0,3 + 50%)	4.644	0	0
Allgemeines Wohngebiet (unversiegelte Flächen außer Flächen zum Anpflanzen)	4.456	1	4.456
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet 3 bis 5 m Breite	1.220	2	2.440
Summe WA im Außenbereich	10.320		6.896
Eingeschränktes Gewerbegebiet (versiegelte, überbaute Flächen, GRZ ges. 0,5 + 50%)	4.585	0	0
Eingeschränktes Gewerbegebiet (unversiegelte Flächen ohne Flächen zum Anpflanzen)	315	1	315
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet 10 m Breite	1.215	2,5	3.038
Summe GE im Außenbereich	6.115		3.353
Straßenverkehrsfläche/Außenbereich	2.225	0,5	1.112
Erhaltung Baum-, Strauchhecke (5 m breiter Streifen) im Bereich der Straßenverkehrsfläche	555	3,5	1.942
Erhaltung Kronentrauffläche den 5 m-Streifen überragend, im Bereich der Straßenverkehrsfläche	540*	3,5	1.890
Erhalt 4 Einzelbäume im Bereich der Baum-, Strauchhecke (z.T. im Innenbereich), im Bereich der Straßenverkehrsfläche	200*	3,5	700
Summe Straßenverkehrsfläche/Außenbereich	2.780		5.644
Summe Plangebiet im Außenbereich	19.215		15.893

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Tab. 3: Flächenwerte im Bilanzgebiet (**nur Außenbereich**) nach dem Eingriff

Flächenwert Planung	15.893
Flächenwert Bestand	37.751
Bilanz	21.858

Tab. 4: Gegenüberstellung der Flächenwerte im Bilanzgebiet vor und nach dem Eingriff



Ausgleichsflächen	Größe in m²	Aufwertungs-faktor	Flächenwert Aufwertung
Umwandlung einer Ackerfläche Fläche in ein mesophiles Grünland/ Anlage einen Saumstreifens	9.270	2	18.540
Anpflanzung von 20 Einzelbäumen am Ilmenau-Radweg (je 10 m ²)	200*	2	400
Renaturierung eines Bachabschnittes	2.000	1,5	3.000
Extensivierung einen Saumstreifens/Grabens	500	1	500
Summe	11.770		22.440

*Fläche zusätzlich zur Grundfläche

Tab. 5: Kompensationspotential der Ausgleichsflächen

Unter Berücksichtigung der Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet resultiert aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ein rechnerisches Defizit von 21.858 Werteinheiten. Dieses kann im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB auf von der Hansestadt Lüneburg zur Verfügung gestellten Flächen kompensiert werden, die ein angemessenes Kompensationspotential aufweisen (vgl. Tabelle 5).

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bieten sich für eine bauliche Entwicklung an, da sie – teils auch durch feste Gebäude und Gewächshäuser - bereits intensiv genutzt worden sind.

Nach Prüfung der Lage- und Immissionssituation des ehemaligen Betriebsstandortes sowie des guten Erhaltungszustandes der vorhandenen gewerblichen Bauten (Verwaltungsgebäude, Lagerhalle) erscheint die Sicherung und Entwicklung des Bestandes im Rahmen einer gewerblichen Nutzung sinnvoll.

7.1 Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes

Anstelle des Allgemeinen Wohngebietes wäre auf der gesamten im F-Plan dargestellten gewerblichen Baufläche die Festsetzung eines Gewerbegebietes möglich. Aus dieser Planung würde aufgrund der in Gewerbegebieten maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 eine höhere Bodenversiegelung resultieren.

Von dieser Planung würden für das südliche Wohngebiet höhere potentielle Störungen ausgehen. Fraglich ist, ob für die gesamte Fläche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden können, die eine gewerbliche Nutzung überhaupt ermöglichen.

Das Heranrücken eines gewerblichen Gebäudebestandes an den sensiblen Ortsrand, brächte die Gefahr der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes mit sich.

Ein Beitrag zur Befriedigung der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Lüneburg würde entfallen. Das Potential der an den Ortsrand angrenzenden Fläche für eine angepasste Wohnnutzung könnte nicht ausgeschöpft werden.

7.2 Verzicht auf eine Bauleitplanung mit Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Die ebenfalls denkbare Nachnutzung des ehemaligen Betriebsstandortes im Rahmen einer im Außenbereich privilegierten Gartenbaunutzung konnte bisher nicht erfolgreich umgesetzt werden.

Über zulässige Nutzungen des vorhandenen Gebäudebestandes im Rahmen des § 35 BauGB müsste von der Baugenehmigungsbehörde jeweils einzelfallbezogen entschieden werden, ohne Gesamtkonzept.

7.3 Varianten von Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Auf Grund der zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit der ehemaligen Betriebsfläche bietet sich angrenzend an den Wilhelm-Hänel-Weg – mit bahnabgewandter Süd-West-Orientierung – die Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche an.

Zu der dort geplanten Wohnbebauung wurden mehrere Planungsalternativen geprüft: Es wurde intensiv geprüft, ob das Wohngebiet für eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern, mit Mehrfamilienhäusern beschränkter Größe oder mit dreigeschossigen Wohnbauten vorgehalten werden soll.

Eine Bebauung mit Einfamilien und Doppelhäusern würde den direkt angrenzenden Bestand ergänzen. Hiervon wurde jedoch Abstand genommen, da in diesem hauptstraßennah gelegenen Ochtmisser Siedlungsbereich eine kompaktere 2-geschossige Bauweise zur Deckung des hohen Bedarfs der Hansestadt Lüneburg an Wohnungen beitragen soll.

Vergleichbare Baukörper sind z.B. in Form von 2-geschossigen Reihenhäusern im Siedlungskern an dem im südlich angrenzenden Wohngebiet „Grabenweg“ vorhanden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wurde zum Schutz des Landschaftsbildes eine kompakt 3-geschossige Bauweise ausgeschlossen und eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

7.4 Erschließungsvarianten

Es wurden verschiedene Varianten der verkehrlichen Erschließung geprüft.

Dabei erschien eine Gesamterschließung des Plangebietes über die Zufahrt zum vorhandenen Betriebsgelände möglich oder oderübereine neue Zufahrt vom Wilhelm-Hänel-Weg aus.

Beide Alternativen führen jedoch zur Vermischung von gewerblichem und durch Wohnnutzung verursachten Verkehr.

Insbesondere soll die Durchleitung von gewerblichem Verkehr sowohl durch die zukünftig entstehende als auch durch die vorhandene Wohnbebauung vermieden werden.

Die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände ist daher weiterhin nur zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehen, während die geplante Wohnbebauung direkt vom Wilhelm-Hänel-Weg erschlossen werden soll.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotopkartierung und -bewertung

Die Bestandsaufnahme der Biotope fand im Mai 2014 statt. Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2011) aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5- sehr hoher Biotopwert



Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Bodenuntersuchungen (Büro für Bodenprüfung 2014 und 2015)

Im Oktober 2016 wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dafür wurden 5 Rammkernsondierbohrungen (BS 1 bis BS 5) gemäß DIN 4021 bis in eine Tiefe von 4,0 m unter der Geländeoberfläche abgeteuft.

Die Sondiertiefe lag zwischen 4,6 und 5,8 m. Die Ergebnisse der Bohrungen wurden in Schichtenverzeichnissen nach DIN 4022 festgehalten und in Form von Bohrprofilen graphisch dargestellt.

Die relativen Höhen der Ansatzpunkte wurden eingemessen. Als Bezugspunkt diente die Oberkante eines Kanaldeckels. An fünf Bodenproben wurde die Kornverteilung durch Nasssiebung ermittelt.

Artenschutzrechtliche Prüfung (NLG, 2016)

Auf Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (planungsrelevante Arten) einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Neben der näheren Prüfung des Plangebietes auf mögliche Habitataignung ist es die zentrale Aufgabe des vorliegenden Gutachtens, im Rahmen einer Konfliktanalyse mögliche artspezifische Beeinträchtigungen zu ermitteln und zu prüfen, ob für die Arten Zugriffsverbote ausgelöst werden.

In diesem Fachbeitrag werden die fachlich und rechtlich planungsrelevanten Arten durch eine faunistische Potentialanalyse herausgearbeitet, die auf Grundlage von mehreren Begehungen des Gebiets zur Erfassung der Biotopausstattung und der Habitatstrukturen durchgeführt wird.

Zur Bestandsermittlung wurden außerdem die Ergebnisse zweier Brutvogelerfassungen aus dem Jahr 2014 ausgewertet. Außerdem wurden Aussagen des Entwurfs zum Landschaftsrahmenplan berücksichtigt und Erfassungen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans erfolgten, ausgewertet.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, werden dargestellt und Maßnahmen formuliert, die die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten minimieren.

Verkehrstechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2017)

Im Rahmen der Aktualisierung der bereits vorgelegten Untersuchung „Hansestadt Lüneburg, Verkehrstechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs am Wilhelm-Hänel-Weg, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Juli 2012“ wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen abgeschätzt und das Prognoseverkehrsmodell für den Zeithorizont 2025 aus der Verkehrsentwicklungsplanung an die aktuellen Planungen angepasst.

Die Verkehrsansätze wurden gemäß D. Bosserhoff „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ in der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42, 2000 geschätzt.

Mit Hilfe der zu erwartenden Verkehrsströme wird der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg unter Berücksichtigung der geplanten Signalisierung überprüft.

Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt wird mit Hilfe von Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2001/2005, Forschungsgesellschaft) für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt.



Grundlage der Untersuchung bilden vorliegende Zählergebnisse vom Knotenpunkt Hamburger Straße / Wilhelm-Hänel-Weg sowie die Prognosebelastungen 2025 aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lüneburg.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ der Hansestadt Lüneburg (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 04/2017)

In der vorliegenden Schalluntersuchung werden zunächst die für die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Planung relevanten Verordnungen, Vorschriften und Normen aufgeführt und auszugsweise zitiert. Daran anschließend werden die verwendeten Emissionsansätze einzelner Geräuschquellen sowie gegebenenfalls die relevanten Häufigkeiten und Einwirkzeiten aufgeführt.

Die Berechnungsverfahren der Geräuschimmissionen, d. h. die Verknüpfung der quellseitigen Emissions-Kennwerte mit den immissionsseitigen Beurteilungspegeln an den jeweils zu betrachtenden Immissionsorten schließt mit der Beurteilung der ermittelten Beurteilungspegel und diskutiert gegebenenfalls daraus resultierende Maßnahmen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 [7], Abschnitt 7 d. h. in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften, d. h. der TA Lärm [4], den RLS-90 [5] und der Schall 03 [6].

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage des Beiblatts 1 zu DIN 18005 unter Beachtung der TA Lärm. Dabei wird im Zusammenhang mit einer Beurteilung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [8] der Begriff des Orientierungswerts, bei einer Beurteilung auf Grundlage der TA Lärm der Begriff des Immissionsrichtwerts verwendet. In den Fällen, wo Orientierungswert und Immissionsrichtwert betragsmäßig übereinstimmen, können beide Begriffe synonym verwendet werden.

Ausgehend von den Geräuschemissionspegeln sowie den örtlichen Verhältnissen wird eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage der RLS-90 [5] und der Schall 03 [17] durchgeführt. In diesen Richtlinien werden für jeden Immissionsort die von den zu berücksichtigenden Geräuschquellen verursachten Immissionsschallpegel ermittelt, wobei die Einflüsse von Entfernung, Luftabsorption, Meteorologie- und Bodendämpfung sowie Reflexionen und ggf. die Abschirmung durch vorgelagerte Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg beachtet werden. Im Fall der Bauleitplanung erfolgen die Immissionsberechnungen in der Regel bei freier Schallausbreitung. Planfestgestellte Lärmschutzbauwerke werden allerdings berücksichtigt. Als Quellhöhe der Straßenverkehrslärmquellen wird richtliniengerecht $h_Q = 0,5$ m über Gelände verwendet.

In dieser Untersuchung wird der in der „alten“ Schall 03 beschriebene Schienenbonus nicht verwendet. Die abschirmende Wirkung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnstrecke sind gemäß der RL 800.2001 Bild 1 der Deutschen Bahn berücksichtigt worden.

Eine Emissionskontingentierung erfolgt auf Grundlage der DIN 45691 [9].

Die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten erfolgt gemäß DIN 45691. Dabei wird ausschließlich die geometrische Dämpfung auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt. Insbesondere wird dabei kein Raumwinkelmaß verwendet.

Für die immissionswirksamen Pegel der flächenbezogenen Schalleistung wird zur Berechnung der Immissionsanteile das alternative Verfahren der DIN ISO 9613-2 [10] verwendet. Die Berechnung erfolgt dabei für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Als Quellhöhe der Flächenquellen wird im vorliegenden Fall im Sinne einer Typisierung $h_Q = 1,0$ m über Gelände berücksichtigt.

8.2 Überwachung (Monitoring)

Die Hansestadt Lüneburg ist nach dem BauGB verpflichtet, unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung dieser Planung verbunden sind, zu überwachen. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt neben den Angaben des Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes die Stadt über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Die Stadt wird bei bekannt werden von konkreten Ereignissen und spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen zusammen mit dem Erschließungsträger eine Begehung der Bauaufsichtsbehörde mit den anderen Behörden, deren Zuständigkeitsbereich betroffen ist, vereinbaren. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung sollen hierbei ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit wird auch § 4 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen erforderlich, deren Wirksamkeit im Rahmen des Monitorings zu überprüfen ist (vgl. Kap. 5.2).



9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 5) wie folgt beurteilt:

Von den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten gehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sowie „Wasserhaushalt“ aus.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und seine Gesundheit“, „Flora, Fauna und biologische Vielfalt/ Artenschutz“, „Boden“, „Landschaftsbild“ können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelten:

- Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl zum Schutz des Bodens
- Schutz des Grundwassers durch die Versickerung des Oberflächenwasser im Plangebiet
- Begrenzung der Geschossigkeit und der Höhe der baulichen sowie Festsetzung einer Örtliche Bauvorschrift zur Minderung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Maßnahmen zum passiven Schallschutz im gesamten Plangebiet, Festsetzung von Emissionskontingent im eingeschränkten Gewerbegebiet)
- Festsetzungen zum Schutz der Fauna/Artenschutz und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Anbringen von Fledermauskästen und Rauchschwalbenersatznestern, insekten- und Fledermausverträgliche Beleuchtung des Plangebietes)
- Erhaltungsfestsetzungen für Orts- und Landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes und damit der Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Klimas und der Luft im Plangebiet

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Inanspruchnahme von Biotopstrukturen und Tierlebensräumen, Versiegelung und Überbauung von Boden) erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Regelung gem. § 11 BauGB auf von der Hansestadt Lüneburg zur Verfügung gestellten Flächen. Dort wird ein extensives Grünland (Ausgleichsfläche 1) angelegt und ein Gewässerabschnitt renaturiert (Ausgleichsfläche 2).



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG (2016): Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ in Lüneburg

DRACHENFELS v. O, (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.

GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH (GTA, April 2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" der Hansestadt Lüneburg und Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme (GTA; Jan 2018)

HANSESTADT LÜNEBURG (1973): Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1

HANSESTADT LÜNEBURG (1988): Bebauungsplan Nr. 23 „Industriegebiet“ 4. Änderung

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2017): Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Bauvorhaben am Wilhelm-Hänel-Weg in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung. Hannover

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2016): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2010): Regionales Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lueneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2015, Entwurf.

MEIBEYER (1980): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 58 Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT NLG (2016): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 der Hansestadt Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

