

Bereich 61 - Stadtplanung  
Herr Tödter

Datum:  
29.01.2018

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**74. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Am Wilhelm-Hänel-Weg"**  
**Abwägungsbeschluss**  
**Feststellungsbeschluss**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	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 mit Beschluss vom 21.03.2013 die 74. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ eingeleitet.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die vorhandene Wohnbebauung am ortsteilverbindenden Wilhelm-Hänel-Weg durch weitere wohnbauliche Nutzung zu ergänzen und zur westlich angrenzenden freien Landschaft durch diese Wohnbebauung einen gestalterisch ansprechender Siedlungsabschluss zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte ehemalige Gärtnerreigelände Gewerbegebiet dar. Die Festsetzung eines Wohngebiets für den Westteil im Bebauungsplan widerspricht somit derzeit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten, wird der Flächennutzungsplan für den Westteil des ehemaligen Sperli-Betriebsgeländes (ca. 1,2 ha) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ 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.

Eine Veröffentlichung im Internet fand statt.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft. Da zum Auslegungsbeschluss am 12.06.2017 ein Änderungsbereich beschlossen wurde, der nicht an die entsprechende geplante Wohnbaufläche angepasst war, wurde eine erneute Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, um diese Anpassung vorzunehmen.

Diese erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 statt.

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen zu beiden Teilnahmeverfahren haben zu rein redaktionellen Ergänzungen des Begründungstextes zur Flächennutzungsplanänderung 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.

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg zur Genehmigung vorgelegt.

Der Ortsrat Ochtmissen wird in seiner Sitzung am 19.02.2018 informiert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in der mit anliegendem Vermerk vorgeschlagenen Art und Weise beschlossen.
2. Der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

#### **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:**

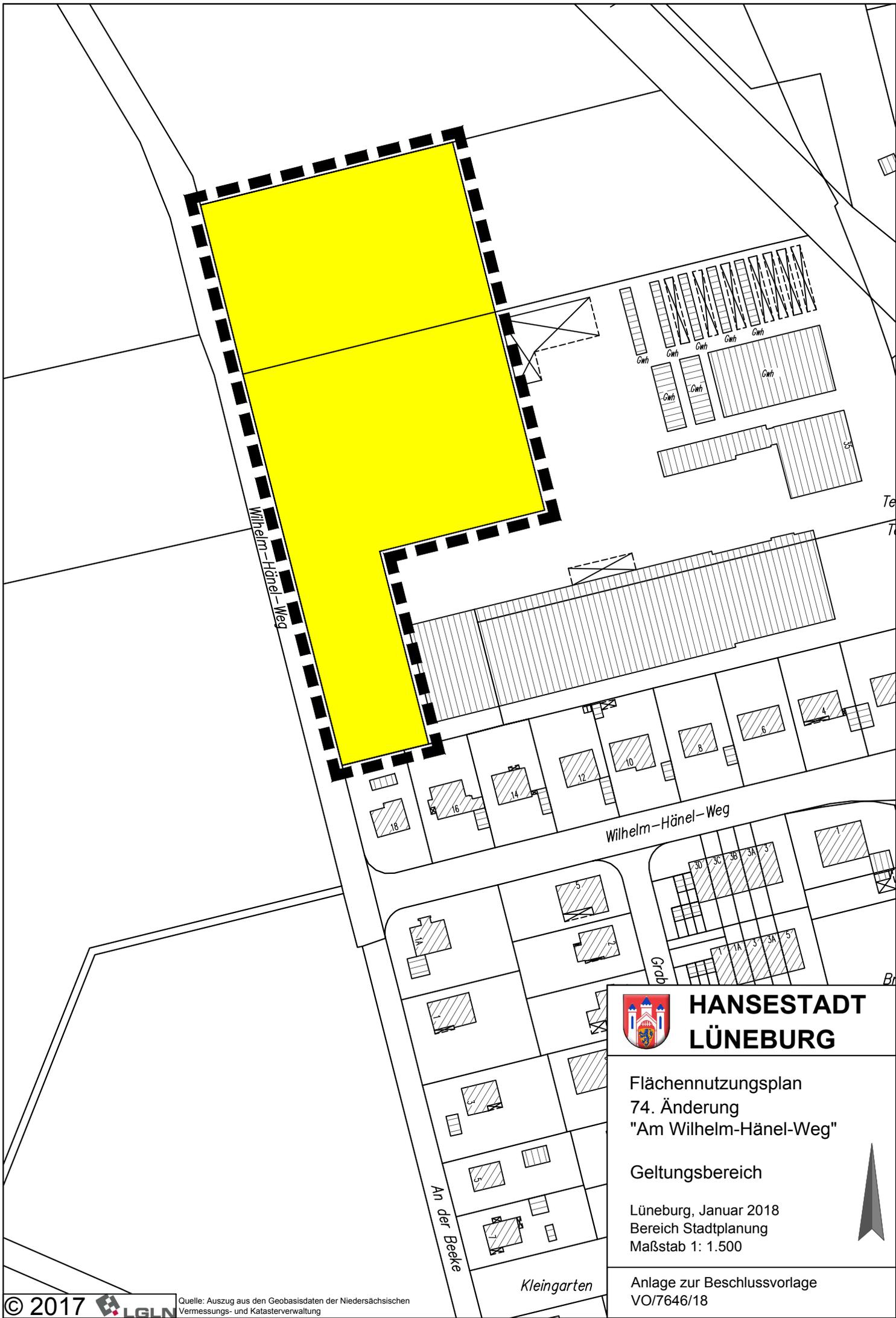
Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Abwägungen, Begründung, Pläne

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Flächennutzungsplan  
74. Änderung  
"Am Wilhelm-Hänel-Weg"

Geltungsbereich

Lüneburg, Januar 2018  
Bereich Stadtplanung  
Maßstab 1: 1.500



Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/7646/18

Kleingarten

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>74. Änderung f. d. Teilbereich</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	<b>"Am Wilhelm-Hänel-Weg"</b>

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	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"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b>	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"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (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	

#### 74. Flächennutzungsplan-Änderung für den Teilbereich „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. Museum Lüneburg vom 07.08.2017
3. LGLN / Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Katasteramt Lüneburg vom 21.08.2017
4. Deutsche Bahn AG vom 21.08.2017
5. Industrie- und Handelskammer vom 07.09.2017
6. 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 Flächennutzungsplan-Änderung in Planzeichnung und Begründung**

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

### Planzeichnung:

- Keine Änderung

### Verfahrensvermerke:

- Der vom LGLN empfohlene „Verfahrensvermerk“ wird übernommen.

### Begründung:

- Ergänzungen zur städtebaulichen Begründung der Baugebiets-Ausweisung in Kap. 1 (S. 5, Abs. 3 )
- zum Prüf-Erfordernis von Innenentwicklungs-Möglichkeiten in Kap. 2 (S.6, Abs.17)
- zum Inhalt des Landschaftsrahmenplans in Kap. 3.1 (S. 7, Abs. 1)
- zum regionalplanerischen Ziel bzgl. Lärmschutz (RROP / 2.1 19) in Kap. 3.1 (S. 6 Abs.6).

Alle auf Grund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes haben 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>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 FNPÄ-Begründung Kap. 1 (S.5, Abs. 4 ).</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.</p> <p>Diese schalltechnische Stellungnahme B601606/3 vom 18.01.2018 erläutert wie folgt:</p> <p>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 des Bebauungsplanes bzw. Ergänzungen zu Emissionskontingenten kann daher aus diesem Sachverhalt nicht abgeleitet werden. Auch anderweitige Maßnahmen zu</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>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> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung sind über die festgesetzte Emissionskontingentierung hinausgehende schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungen aber nicht erforderlich, da ein</p>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>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. vorzunehmen; aktive Schallschutz-Maßnahmen hierzu sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Errichtung abschirmender Gebäude,</li> </ul>

Stellungnahme Privater	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Schallschutzwände oder –wälle und/oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Verlagerung der Betriebe in auf dem Grundstück neu zu errichtende Gewerbehallen, u.a.“</li> </ul> <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>W.H. / B. GmbH vom 12.09.2017:</p> <p><b>Bauleitplanung der Hansestadt Lüneburg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg"</b></li> <li>- <b>74. Änderung des Flächennutzungsplan</b></li> </ul> <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"> <li>• zur Stellungnahme Privater Nr. 1 verfasste Abwägungstext</li> <li>• einschließlich der 2. Schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters GTA /Hannover vom 18.01.2018 (B601606/3) als Anlage.</li> </ul> <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>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"> <li>• zur Stellungnahme Privater Nr. 1 verfasste Abwägungstext</li> <li>• einschließlich der 2. Schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters GTA /Hannover vom 18.01.2018 (B601606/3) als Anlage.</li> </ul> <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><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></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><b><u>Hinweise</u></b> <b>Regionalplanung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen zu o. g. B-Plan und F-Plan keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Zuge des Monitorings durch die HLG/ B 74 erfolgen ggf. Anpassungen zu den Ergebnissen der frühzeitigen Abstimmung.</p> <p><i>Zu Hinweise / Regionalplanung in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung :</i></p> <p>Das regionalplanerische Ziel zum Lärmschutz (RROP 2003, i.d.F. der 1. Änderung 2010, 2.1 19) wird in der Begründung vollständig zitiert.</p> <p>In Kap. 3.1 wird ergänzend auf den Landschaftsrahmenplan eingegangen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>2. 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 betrifft den Bebauungsplan und wird daher zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

<p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p>3. 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 74. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich „Am Wilhelm-Hänel-Weg“:</u></p> <p>Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALKIS M 1 : 5000, Stand 2013 Hansestadt Lüneburg</p> <p><b>Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg</b></p> <p>Kartengrundlage Übersicht: Auszug aus der Topografischen Karte, Stand 2016 M 1 : 50.000 Herausgebervermerk: LGN - Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen -, Hannover, Geoportal Landkreis Lüneburg</p> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgln.niedersachsen.de">www.lgln.niedersachsen.de</a>) zu enthalten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der vom LGLN empfohlene „mögliche Verfahrensvermerk“ wird in die Verfahrensvermerke der Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.</p>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Deutsche Bahn AG vom 21.08.2017:</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" und 74. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich "Am Wilhelm-Hänel-Weg"; gem. § 4 (2) BauGB</b></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"> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.</li> <li>• 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.</li> <li>• Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze.</li> </ul> <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>5. Industrie- und Handelskammer vom 07.09.2017:</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. Im Interesse der ansässigen Betriebe DIBATEC GmbH und Grand-Cru Konfekt W. Karst e.K. sowie des Eigentümers des gesamten Plangebietes BHL Grundbesitz GmbH &amp; Co. KG, 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>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Vorhabenträger beabsichtigt diese dann herzustellen bzw. vorzunehmen; aktive Schallschutz-Maßnahmen hierzu sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Errichtung abschirmender Gebäude, Schallschutzwände oder -wälle und/oder</li> <li>• die Verlagerung der Betriebe in auf dem Grundstück neu zu errichtende Gewerbehallen, u.a..</li> </ul> <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 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

Hansestadt Lüneburg  
Bereich Stadtplanung  
Abwägungs- und Beschlussvorschlag

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 BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG 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



GTA mbH · Lortzingstraße 1 · 30177 Hannover  
Hansestadt Lüneburg  
Bereich Stadtplanung  
Neue Sülze 35  
21335 Lüneburg



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  
„Schallemissionschutz“

per E-Mail

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
ks/B601606/3

Datum  
Hannover, 18.01.2018

**Schalltechnische Stellungnahme zu Fragen der Anwendung von Emissionskontingen-  
gen 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 einge-  
schränktes 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

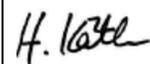
GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH  
Lortzingstraße 1    Tel.: 0511/220688-0  
30177 Hannover    Fax: 0511/220688-99  
info@gta-akustik.de    www.gta-akustik.de

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

Hannover HRB 56030  
UST-IdNr.: DE 184261210  
IBAN: DE89 2505 0180 0000 0360 38  
BIC: SPKHDE33XXX

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. 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

Anlage



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 Vögelsen

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**

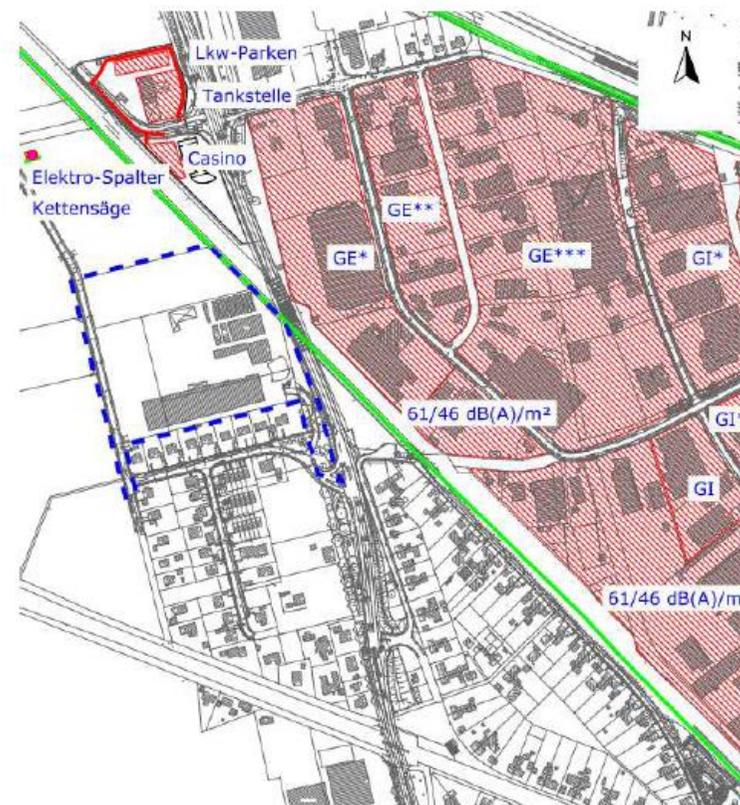
Sehr geehrter Herr Blanck,

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 m<sup>2</sup> angegeben und beschreiben somit eine mittlere zulässige Nutzungsintensität auf den Flächen des Gewerbegebiets.

Die Emissionsbeschränkungen sind als immissionswirksame Begrenzungen der Geräusentwicklung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

 **GTA** Gesellschaft für  
Technische Akustik mbH



(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.

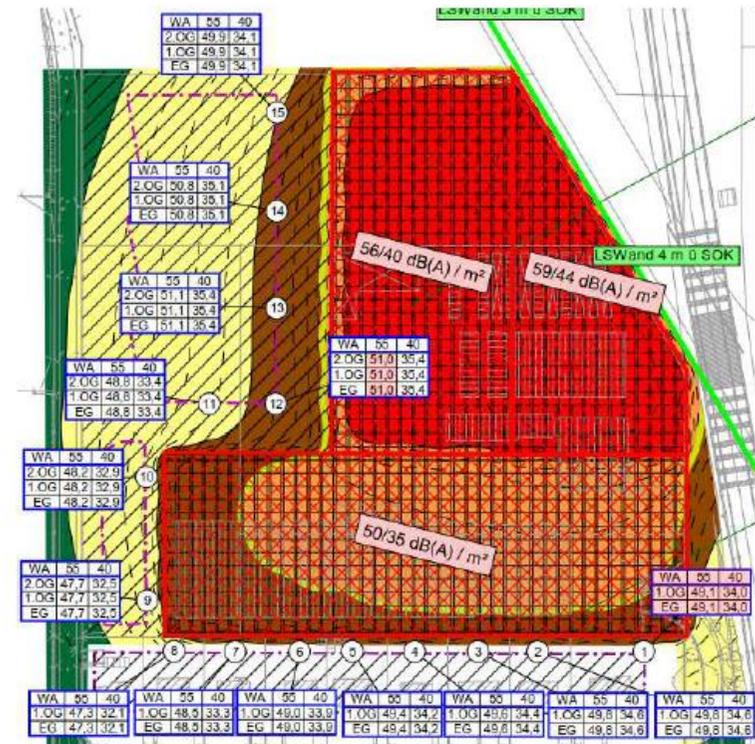
Ein Immissionsbeitrag an Immissionsort 1, dem Immissionsort an dem die Geräuschvorbelastung bereits die Immissionsrichtwerte tags und nachts ausschöpft, ist „nicht relevant“, wenn der Beitrag durch das geplante Gewerbegebiet am Immissionsort 55-6=49 dB(A) am Tage und 40-6=34 dB(A) in der Nacht nicht 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	Zeichenerklärung
Darstellung:	Gewerbelärm, Planungsrecht Emissionsbeschränkung, Variante2	— Wand ■ LEK --- Baugr. B-Pl. 154 --- Baugr. B-Pl. Ochtm.
Projekt-Nr.:	B601606/2	
Datum:	25.08.2017	
Anlage:	1	



(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	<b>Zeichenerklärung</b> 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:	2.1	



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

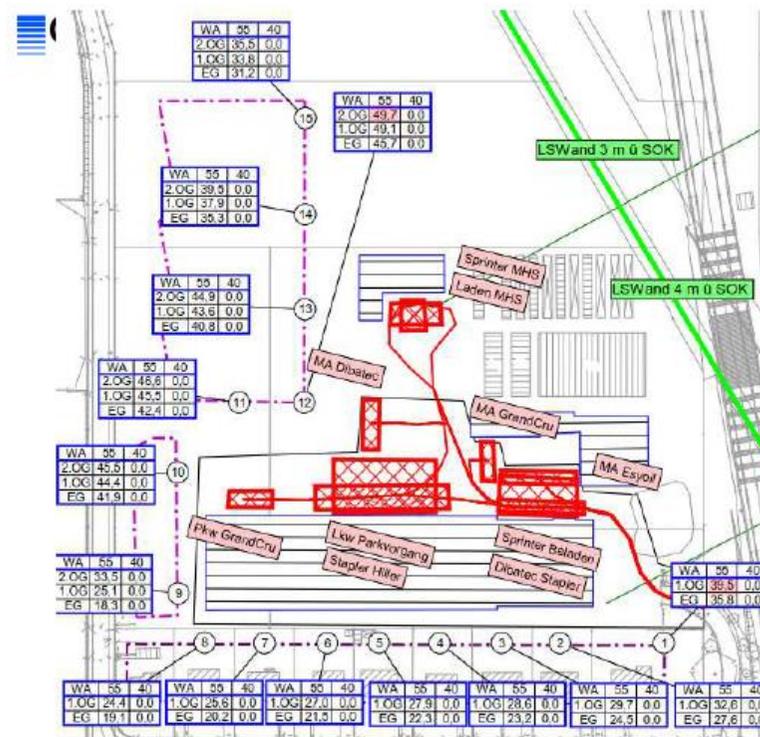
Bezogen auf den Immissionsort 1 unterscheiden sich die Immissionskontingente des Bauungsplans Nr. 154 nicht von den zulässigen Beurteilungspegeln (im Sinne der TA Lärm) der Summe aller Anlagengeräusche aller Betriebe am Wilhelm-Hänel-Weg.

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

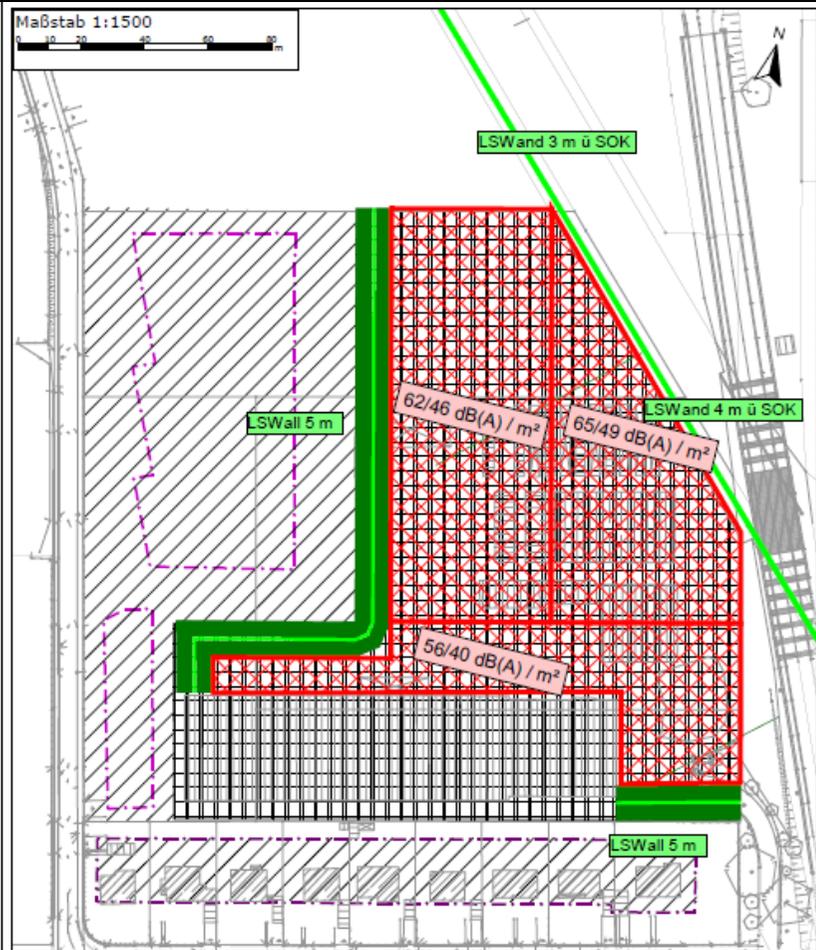
39,5 dB(A)

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 dB(A) am Tage



Projekt:	Gewerbegebiet Am Wilhelm-Hänel-Weg BHL Grundbesitz GmbH & Co. KG	<b>Zeichenerklärung</b> 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 Schallabschirmungen 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".

ppa.

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

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>6. 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><b>Inhalt</b></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><b>Zusammenfassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der NABU begrüßt unter naturschutzfachlichen Aspekten nachdrücklich zahlreiche Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans.</li> <li>• Der NABU hält es für wichtig, eine Pflicht zur Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5° festzulegen.</li> <li>• Der NABU hält drei Änderungen bei den Pflanzlisten für erforderlich, um solche Pflanzen zu bevorzugen, die eine hohe Trockentoleranz haben.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p>Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort teilweise berücksichtigt (s. B-Plan-Abwägung).</p>



1 Hansestadt Lüneburg: Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg", Begründung, S. 6.  
2 <http://www.kommbio.de/buendnis/das-buendnis/fuer-kommunen/>

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:

#### **BEGRÜNDUNG FÜR GRÜNDÄCHER**

*Gründächer – Eine Chance für eine ökologische Siedlungsentwicklung*<sup>3</sup>

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.

Zum Leistungsausweis begrünter Dächer gehören darüber hinaus:

- 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

Zu „... Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5°“:

Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort teilweise berücksichtigt (s. B-Plan-Abwägung):

**DURCHFÜHRUNG***Angaben zum Substrat<sup>4</sup>*

Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- **Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm** (lose Schüttung)
- **Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 45 l/m<sup>2</sup>** (Gesamtaufbau System)
- **Pflanzenverfügbares Wasservolumen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup>**

*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 m<sup>2</sup> 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](http://www.gruendach-luzern.ch)):

<sup>3</sup> Stadt Luzern, Umweltschutz: Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung, [http://umweltberatung-luzern.ch/sites/default/files/grdach09\\_luzern.pdf](http://umweltberatung-luzern.ch/sites/default/files/grdach09_luzern.pdf)

<sup>4</sup> 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](http://www.gruendach-luzern.ch).

<p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p><b>Pflanzlisten für die Flächen A, B1 und B2</b> 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"> <li>• Stieleiche → Flaumeiche, Traubeneiche</li> <li>• Rot-Erle/Schwarz-Erle → Grau-Erle (Alnus incana)</li> <li>• Haselnuss → Baumhasel (Corylus colurna)</li> </ul> <p>Der NABU bezieht sich dabei auf die Untersuchung „Klimawandel und Gehölze“ von Professor Andreas Rohloff<sup>5</sup>, 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><b>Monitoring</b> § 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: <a href="http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf">http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf</a></small></p>	<p>Zu „Pflanzenlisten für die Flächen A, B1 und B2“:</p> <p>Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort teilweise berücksichtigt (s. B-Plan-Abwägung).</p> <p>Zu „Monitoring“:</p> <p>Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort teilweise berücksichtigt (s. B-Plan-Abwägung).</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.</p> <p>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

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 Abwägungsergebnis<sup>6</sup>.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg-Dietrich Kaufmann  
im Namen der NABU-Kreisgruppe Lüneburg und  
des Landesverbands Niedersachsen des Naturschutzbunds Deutschland

#### 74. Flächennutzungsplan-Änderung für den Teilbereich „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 in der Flächennutzungsplan-Änderung 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><b>Natur- und Landschaftsschutz</b> 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 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"> <li> <p><b>Löschwasserversorgung</b> 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 (m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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> </li> </ol>	<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 Feuerwehrezufahrt erforderlich. Somit ist zu berücksichtigen, dass eine Feuerwehrezufahrt erforderlich werden wird.</p> <p>Ohlhoff</p>	

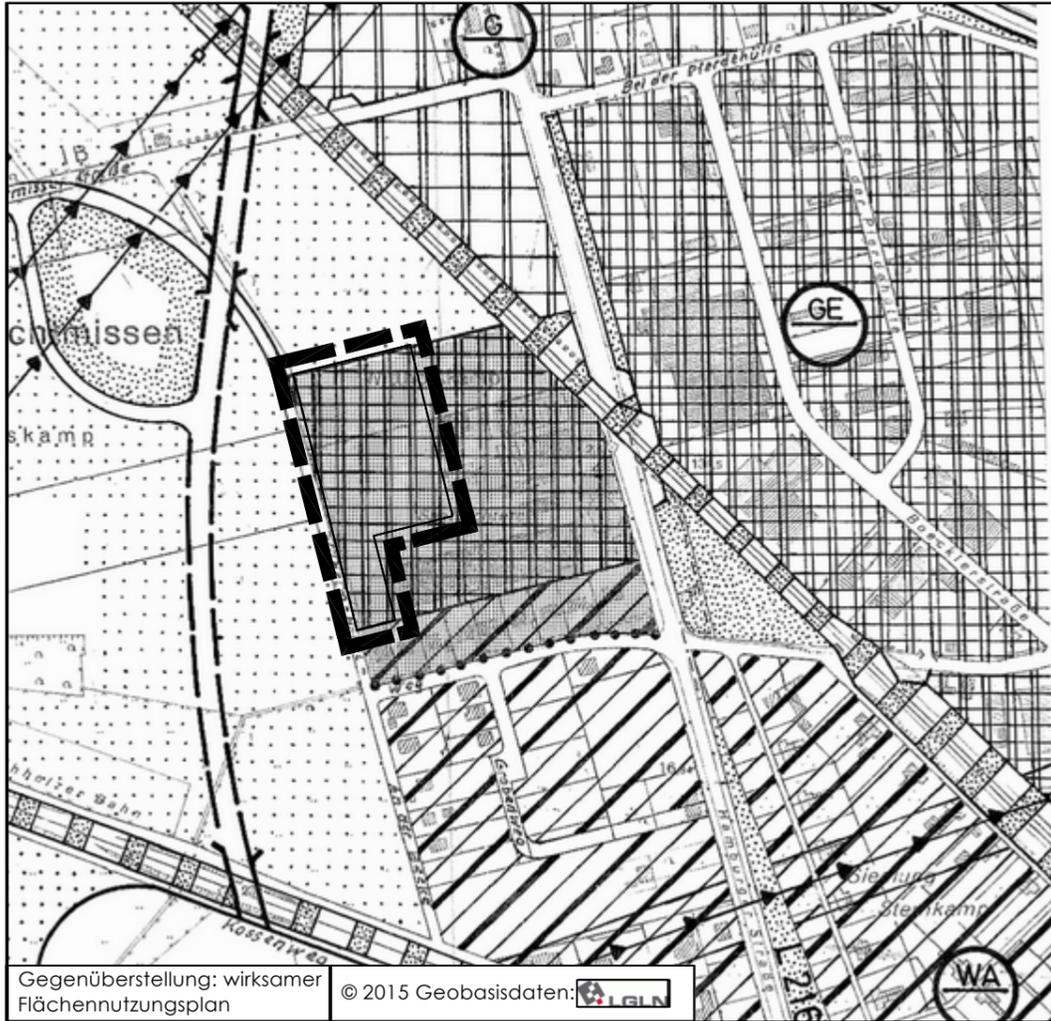
Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau vom 12.10.2017:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 15.09.2017 verwiesenen Entwurfsunterlagen. 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>Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort wie folgt 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>

<p>Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p>Amt für regionale Landentwicklung vom 16.10.2017:</p> <p><b>Städtebau und Bauleitplanung; 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüneburg für den Teilbereich "Am Wilhelm-Hänel-Weg"; Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB;</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von dem Bauleitplanverfahren habe ich Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beratend und empfehend weise ich auf folgendes hin:</u></p> <p><b>Zu 6.3 Immissionsschutz</b></p> <p>Ich halte meine Stellungnahme vom 28.02.2017 im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB zu 7.0 der Begründung – Geprüfte Alternativen – auf Seite 8 aufrecht. Es fehlt weiterhin die Darstellung von möglichen Planalternativen an verschiedenen Standorten der Stadt mit weniger hohen Immissionsbelastungen. Der gewählte Standort für eine neue Wohnbaufläche ist wegen der Nähe zur Ostumgehung (A39 / B4), zur Hamburger Straße und der Nähe zur Hauptbahnstrecke Hamburg-Hannover durch die damit einhergehenden Verkehrslärmbelastungen sehr konfliktträchtig. Es stellt sich insofern auch die Frage, warum in derart kritischer Situation kein anderer Standort aufgezeigt bzw. für die geplante Wohnnutzung gewählt wurde.</p> <p>Auch wenn im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen dargestellt sind, muss hier keine weitere Entwicklung einer Bebauung erfolgen bzw. es könnten bei Planung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geeignete</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.</p> <p>In der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde entsprechend den Anforderungen des § 2a Satz 2 BauGB im Umweltbericht eine Prüfung von Planungsalternativen zur Nutzung des Änderungsbereiches in Kap. 7 durchgeführt.</p> <p>Im Kap. 1 der Begründung zur FNP-Änderung in Kap. 1 (S. 5 Absatz 3) wird - wie folgt - erläutert, dass der westliche Teil des direkt am Wilhelm-Hänel-Weg gelegenen Plangebietes aus mehreren städtebaulichen Gründen als Wohnbaufläche entwickelt werden soll: „ Der Westteil des Grundstücks soll mit wohnbaulicher Nutzung entwickelt werden. Städtebauliche Zielsetzung ist es dabei, die vorhandene Wohnbebauung am ortsteil-verbindenden Wilhelm-Hänel-Weg durch weitere wohnbauliche Nutzung zu ergänzen und zur westlich angrenzenden freien Landschaft durch diese Wohnbebauung einen gestalterisch ansprechender Siedlungsabschluss zu schaffen.“</p> <p>Im Übrigen wird in der Begründung zur FNP-Änderung in den Kap. 6.3 und im Umweltbericht in Kap. 7.1 erläutert, dass im FNP-Änderungsbereich auf Grund der bereits vorhandenen und der geplanten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.</p> <p>In der B-Plan-Begründung , Kap 6.3. wird wie folgt erläutert: „ ....Die Hansestadt Lüneburg gibt der Schaffung einer Wohnbaufläche an diesem Standort ... den Vorrang, um möglichst viele neue Wohnbauflächen entwickeln zu können. Dabei wird zum einen berücksichtigt, dass südlich angrenzend</p>

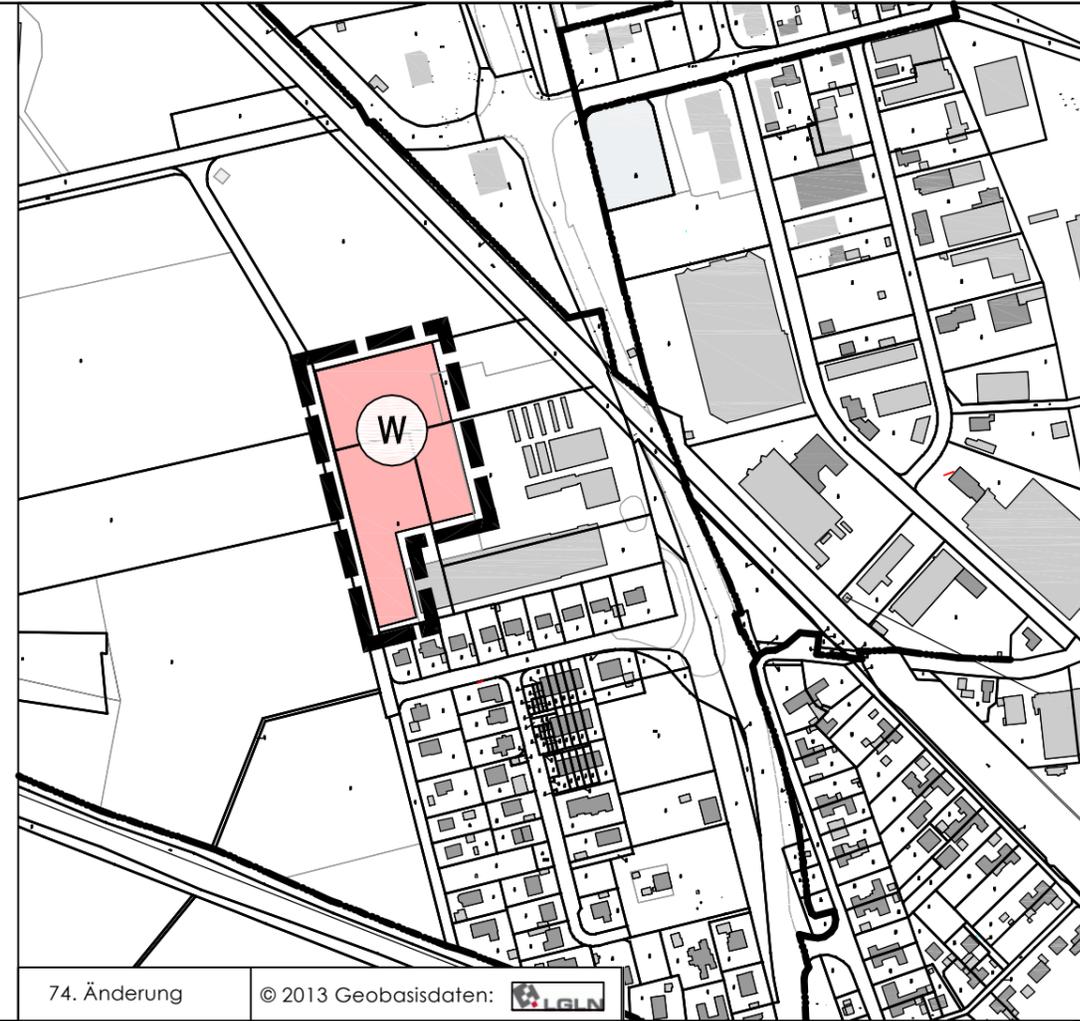
Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Schutzmaßnahmen und entsprechende Abstände für das vorhandene im Süden angrenzende Wohngebiet vorgesehen werden. Denn in dem geplanten Wohngebiet können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz großem Aufwand durch passive Schallschutzmaßnahmen wahrscheinlich nicht vollständig erreicht werden. Die geminderte Lebensqualität wird auch durch die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in der „Allgemeinverständlichen Zusammenfassung“ der Schalltechnischen Untersuchung vom April 2017 deutlich, wonach für die Außenwohnbereiche z.B. massive Balkonbrüstungen mit aufgesetzten geschosshohen Verglasungen als erforderlich angesehen werden. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten sollte nicht in so geringem Abstand zu stark vorbelasteten Gebieten erfolgen.</p>	<p>an den Änderungsbereich bereits ein schutzbedürftiges Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Außerdem wird gegenüber der Bahnstrecke Lüneburg-Hamburg und der Hamburger Straße, von denen Verkehrslärm auf den Änderungsbereich einwirken, durch die Wohnbebauung ein Mindestabstand von 80 - 200 m eingehalten. Durch diesen Mindestabstand, die vorhandene Schallschutzwand zur Gleistrasse, den Schallschutzwall zur Autobahn sowie durch Festsetzungen von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können im Änderungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.“</p> <p>Im Übrigen wird die Anordnung der geplanten Wohnbaufläche im Randbereich zum Wilhelm-Hänel-Weg ergänzend städtebaulich begründet, indem in Kap. 7.1. des Umweltberichts darauf hingewiesen wird, dass bei vollflächig gewerblicher Nutzung des Geltungsbereichs des Bauleitplanes folgende Nachteile zu erwarten sind:</p> <p>„...Von dieser Planung würden für das südliche Wohngebiet höhere potentielle Störungen ausgehen. .... 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. ...“</p> <p>Hinzuweisen ist zudem darauf, dass lt. Textfestsetzung III.2. Außenwohnbereiche nur dann, z.B. mit seitlichen Abschirmungen, zu schützen sind, wenn ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) überschritten wird. Bei der vorgesehenen</p>

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Das unmittelbar benachbart geplante eingeschränkte Gewerbegebiet kommt erschwerend hinzu. Der im parallel aufgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ vorgesehene 5,00 m breite Pflanzstreifen zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) dürfte bei zweigeschossiger Wohnbebauung kaum genügend Schutz bieten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. 7 BauGB) gewährleisten zu können. Insbesondere die oberen Stockwerke der geplanten Mehrfamilienhäuser wären dem Lärm insgesamt ungeschützt ausgesetzt.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Nr. 7 des Umweltberichtes sollte in der Begründung erfolgen.</p>	<p>Orientierung der Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte West-Seite der Wohngebäude ist diese vorgenannte Außenlärmpegel-Überschreitung (s. Anlage 2.6 des Schallgutachtens) aber kaum zu erwarten.</p> <p>Der als Wohnbaufläche vorgesehene Teil des Änderungsbereiches ist also auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen für eine Wohnnutzung geeignet. Dies wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung erläutert. Eine weitere Prüfung alternativ geeigneter Flächen im Lüneburger Stadtgebiet wird daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Zu „...Das unmittelbar benachbart geplante Gewerbegebiet...“: Der für das geplante Wohngebiet erforderliche Schallschutz gegen Gewerbelärm wird durch die für das GE festgesetzten Lärmemissions-Kontingente erreicht. Die gewerblichen Schallemissionen sind so zu reduzieren, dass - z.B. durch die Ansiedlung gering emittierender gewerblicher Nutzungen oder abschirmende Bürogebäude, Gewerbehallen oder Carport- und Stellplatzflächen für die benachbart geplante Wohnnutzung gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Der 5 m breite Pflanzstreifen ist daher lediglich zum Zwecke der Sicht-Abschirmung zwischen den beiden Nutzungen geplant.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Nr. 7 des Umweltberichtes entspricht – wie zuvor bereits erläutert – den Anforderungen des § 2a Satz 2 BauGB, im Umweltbericht die Prüfung von auf den räumlichen Geltungsbereich des</p>

Träger öffentlicher Belange	Hansestadt Lüneburg Bereich Stadtplanung Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>In Anbetracht des prognostizierten erheblichen Neubaubedarfs für Wohnraum wird der Stadt empfohlen, ihren Flächennutzungsplan bezüglich geeigneter Standorte für den Wohnungsbau zu überprüfen und ein städtisches Gesamtkonzept zu entwickeln.</p> <p>Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die Planung ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Bedenken und Anregungen der Bürger, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist. Die hier gegebenen Hinweise begründen daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>  <p>Heike Jakobi</p>	<p>Bauleitplans bezogenen Planungsalternativen durchzuführen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>



Gegenüberstellung: wirksamer Flächennutzungsplan © 2015 Geobasisdaten: LGLN



74. Änderung © 2013 Geobasisdaten: LGLN

 **HANSESTADT LÜNEBURG**  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 74. ÄNDERUNG  
 TEILBEREICH "AM WILHELM-HÄNEL-WEG"  
 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss  
 Stand 31.01.2018 Maßstab 1:5.000

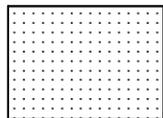
**Planzeichenerklärung wirksamer Flächennutzungsplan**

1. Art der baulichen Nutzung



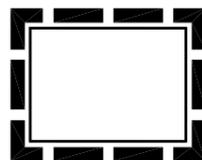
Gewerbliche Baufläche  
 (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Kennzeichnungen und Hinweise



Umweltschutzmaßnahmen

15. Sonstige Planzeichen

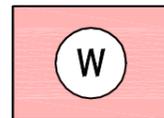


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

**Planzeichenerklärung zu den Änderungsbereichen**

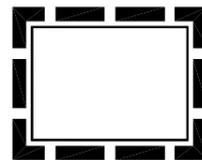
1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1. Wohnbaufläche  
 (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



Übersichtsplan 1: 20.000 © 2016 Geobasisdaten: LGLN GEOPORTAL

**UTE MEHRING**  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
 Stadtplanerin  
 Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg  
 Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889

**STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG**

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 17.11.2011, hat der Rat der Handestadt Lüneburg diese 74. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilbereich "Am Wilhel-Hänel-Weg" - bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und Begründung beschlossen:

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel  
.....  
Oberbürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die 74. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel  
.....  
Oberbürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALKIS M 1 : 5000, Stand 2013  
Hansestadt Lüneburg  
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Kartengrundlage Übersicht: Auszug aus der Topografischen Karte, Stand 2016  
M 1 : 50.000  
Herausgebervermerk: LGN - Landesvermessung und Geobasisinformation  
Niedersachsen -, Hannover, Geoportal Landkreis Lüneburg

**Planverfasser**

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131 / 4004880, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den .....

.....

Planverfasserin

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den .....

.....

Siegel

.....

Oberbürgermeister

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat die 74. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Lüneburg, den .....

.....

Siegel

.....

Oberbürgermeister

**Genehmigung**

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az:.....) vom heutigen Tag unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den .....

.....

Genehmigungsbehörde

### Beitrittsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg ist den in der Genehmigungsverfügung vom..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel .....  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung die 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am ..... wirksam geworden.

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel .....  
Oberbürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel .....  
Oberbürgermeister

### Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 36. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
.....  
Siegel .....  
Oberbürgermeister

# 74. Änderung Flächennutzungsplan **Teilbereich „Am Wilhelm-Hänel-Weg“**

der Hansestadt Lüneburg



in der Fassung vom 31.01.2018

Verfahrensstand:  
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

gem. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004  
(BGBl. I. S. 2414), uletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I  
S. 1548)



**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](mailto:mehring@slplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Allgemeine Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>6</b>
3.1 RROP/ LRP .....	6
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bebauungsplan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift .....	7
3.4 Andere Bebauungspläne.....	10
<b>4 Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Wirtschaft, Wohnen .....	10
4.2 Baukultur und Umweltschutz.....	11
<b>5 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung</b> .....	<b>11</b>
<b>6 Wesentliche Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
6.2 Geplante Art der Bodennutzung, Darstellungen.....	12
6.3 Immissionsschutz.....	12
6.4 Erschließung, ÖPNV/ Individualverkehr .....	13
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1.1 Kurzdarstellung der 74. Änderung und der damit verfolgten Ziele .....	14
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden .....	14
<b>2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange</b> .	<b>17</b>
2.1 Mensch, Gesundheit und Erholung .....	17
2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	18
2.3 Boden .....	18
2.4 Wasserhaushalt.....	19
2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	20
2.6 Luft, Klima .....	20
2.7 Kultur- und Sachgüter .....	20
2.8 Wechselwirkungen.....	21
<b>3 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
3.1 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung .....	21
3.2 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	21
3.3 Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft.....	22
3.4 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.....	22
3.5 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter .....	22
3.6 Wechselwirkungen.....	23



<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>23</b>
5.1	Mensch, Gesundheit und Erholung .....	23
5.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	24
<b>6</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>24</b>
7.1	Nullvariante – Verzicht auf die 74. Änderung .....	24
7.2	Umwandlung der gesamten gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche .....	24
7.3	Erschließungsvarianten .....	25
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>25</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	25
8.2	Überwachung (Monitoring) .....	27
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>28</b>
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis</b> .....	<b>29</b>



## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass**

Die gärtnerische Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes 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 genutzt. Auch die Freiflächen werden zeitweilig vermietet, beispielsweise als Überwinterungsplatz für einen Zirkus. Sie werden bisher von den neuen Eigentümern überwiegend nicht für ihre Betriebe benötigt. Dies 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 zukünftige Bebauung schaffen.

Der Standort liegt angrenzend an vorhandene Bebauung. 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 Grundstücks soll mit wohnbaulicher Nutzung entwickelt werden. Städtebauliche Zielsetzung ist es dabei, die vorhandene Wohnbebauung am ortsteil-verbindenden Wilhelm-Hänel-Weg durch weitere wohnbauliche Nutzung zu ergänzen und zur westlich angrenzenden freien Landschaft durch diese Wohnbebauung einen gestalterisch ansprechender Siedlungs-Abschluss zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte ehemalige Gärtnereigelände Gewerbegebiet dar. Die Festsetzung eines Wohngebiets für den Westteil im Bebauungsplan widerspricht somit derzeit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten, wird der Flächennutzungsplan für den Westteil des ehemaligen Sperli-Betriebsgeländes (ca. 1,2 ha) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ geändert.

### **2 Rechtsgrundlage und Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage 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). Dieses Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss 21.03.2013 förmlich eingeleitet.

Dem Verfahren liegt darüber hinaus das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 26.10.2016 zugrunde. Außerdem entspricht diese Planung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ parallel zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss 21.03.13 förmlich eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von März 2014 bis April 2014 durchgeführt. 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.

Zum Auslegungsbeschluss am 12.06.2017 wurde ein Änderungsbereich beschlossen, der nicht an die entsprechende geplante Wohnbaufläche angepasst war. Um diese Anpassung vorzunehmen und einer nachträglichen Heilung des Fehlers vorzubeugen, wurde die 74. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ erneut ausgelegt.



Ein Begründungs-Erfordernis zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besteht für diese Flächennutzungsplan-Änderung 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.

### 3 Zu beachtende Plangrundlagen

#### 3.1 RROP/ LRP



**Abb. 1:** Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016, Auszug,

 Lage des Änderungsbereiches

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg gibt es für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. Die unmittelbar angrenzende Bahntrasse wird als Eisenbahnstrecke mit überregionaler Bedeutung dargestellt, die Hamburger Straße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und die BAB 39 als Autobahn. Ca. 10 m nordwestlich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Leitung.

Aus den Beschreibenden Festlegungen ist folgendes zu entnehmen:

Der Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum kommt sowohl eine besondere Aufgabe bei der Bereitstellung eines ausreichende Gewerbeflächenangebots zu (RROP 1.1 05) als auch bei der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 15).

Industrie- und Gewerbegebiete von überregionaler oder regionaler Bedeutung sind die Flächen im Osten (Bilmer Berg) und im Norden (Goseburg/Zeltberg) von Lüneburg.

Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 21).

Die Bevölkerung des Landkreises ist vor schädlichem Lärm zu schützen (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 18).

Bei der Planung von Verkehrswegen und anderen lärm erzeugenden Anlagen ist auf wirksamen Schallschutz zu achten. Die Lärmbelästigung ist durch ausreichende Abstände oder andere geeignete Maßnahmen, wie Führung von Verkehrswegen im Einschnitt oder Anordnung von Lärmschutzwällen oder anderen lärm mindernden Maßnahmen, möglichst gering zu halten. Wenn an vorhandenen Straßen, Schienenwegen und anderen lärm erzeugenden Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden können, ist eine Wohnbebauung zu verhindern. (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 19).

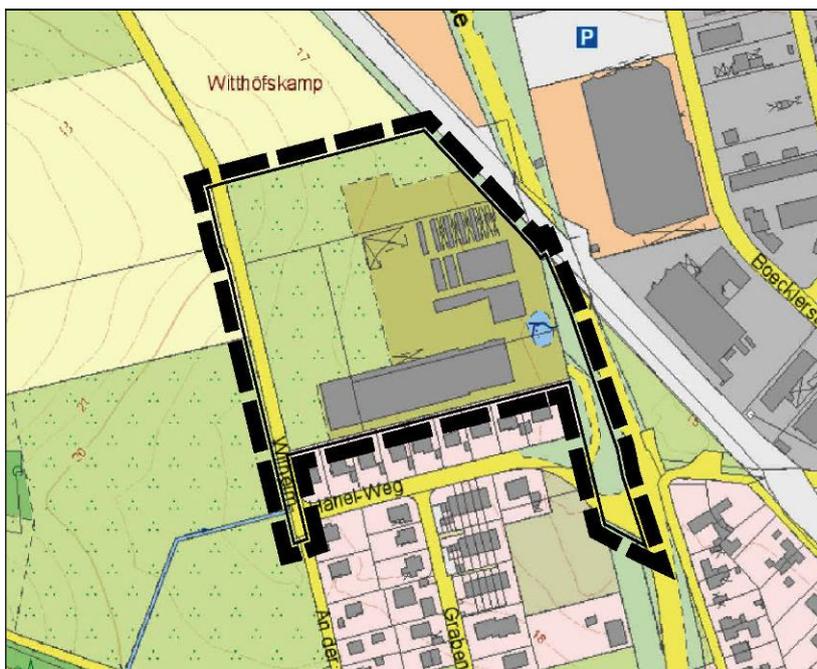
Im Entwurf des Zielkonzeptes des Landschaftsrahmenplans werden für das Plangebiet keine Zielaussagen getroffen. Im Rahmen der Biotoptypenaufnahme werden die bebauten Bereiche des Plangebietes als Industrie- und Gewerbekomplex (OG), die unbebauten als Sandacker (AS) bewertet. Das Plangebiet wird in die Landschaftsbildeinheit „Siedlungslandschaft“ einbezogen. Als prägender Gehölzbestand wird der Baumbestand entlang des Wilhelm-Hänel-Weg bewertet.

### 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Außerdem gibt es für den Änderungsbereich, die östlich angrenzenden Flächen sowie die südlichen Wohnbauflächen die Darstellung „Umweltschutzmaßnahmen“.

### 3.3 Bebauungsplan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Der gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellte Bebauungsplan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ umfasst neben dem Änderungsbereich auch die östlich und südöstlich angrenzenden Flächen bis an die Bahnlinie heran. Diese Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Sie können bereits aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



**Abb. 2:** B-Plan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“  
Lage des Plangebietes

#### Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die in den Änderungsbereich der 74. Änderung einbezogene Fläche als 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-Weg führen.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zugelassen mit Festsetzung einer maximalen Firshöhe 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.

Im dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die Baugrenzen eng festgesetzt. Gegenüber dem Wilhelm-Hänel-Weg werden zwingend einzuhaltende Baulinien mit einem Mindestabstand von 5 festgesetzt, gegenüber dem bestehenden Wohngebiet wird die Baugrenze im Mindestabstand der NBauO von 3 m festgesetzt, 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.

Auch Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, untergeordneter Fabrikverkauf 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.

#### Immissionsschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 8 dB(A) überschritten und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 16 dB(A). Auch in dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag in einem Streifen von 30 m angrenzend an die Bahnstrecke im Nahbereich um bis zu 15 dB(A) überschritten und der nächtliche Wert von 55 dB(A) im gesamten Gewerbegebiet überschritten wird - im äußersten Randbereich um bis zu 25 dB(A).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. insbesondere deren Fenster primär auf der schallabgewandten Seite (Südwestseite),
- die Anordnung von Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Seite (Südwestseite),
- 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,
- 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.

Falls im Bebauungsplan Nr. 154 eine für uneingeschränkte Gewerbegebiete typische Nutzungsintensität zugelassen würde, würde die resultierende Gesamtbelastung in dem westlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

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.

Das Gewerbegebiet wird im Sinne des Immissionsschutzes außerdem als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### Verkehr /Erschließung/Stellplätze

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird mittels dem bestehenden Anschluss 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 Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet.

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

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

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.

Es stehen zwei geeignete Teilflächen zur Verfügung, eine ackerbaulich genutzte Fläche an der Ilmenau. Diese ist aus der Nutzung zu nehmen und im Verbund mit einer angrenzenden Fläche als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten, mit einem Saumstreifen angrenzend an einen nördlich angrenzenden Wald. Entlang des Ilmenau-Radweges ist eine Baumreihe anzulegen.

Die zweite Teilfläche liegt südwestlich des Plangebietes des B-Plans Nr. 154. 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).

Gemäß der zum Bebauungsplan Nr. 154 vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt (inklusive CEF-Maßnahmen):

- 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 mit LED-Leuchtmitteln,
- Vorsorgliches Anbringen (CEF) von vier Ersatzquartieren für spaltenbewohnende Fledermausarten an den vorhandenen Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet,

- Errichtung eines „Artenschutzhotels“ z.B. im Umfeld des derzeitigen Verwaltungsgebäudes im eingeschränkten Gewerbegebiet und Auslegung auf die Nutzung durch Rauchschwalben
- Anbringen und dauerhafte Erhaltung von insgesamt 4 Ersatznestern für Rauchschwalben in Gebäuden mit Ein- und Ausflugmöglichkeit oder unter breiten Dachüberständen (z.B. unter Schleppdächern); alternativ die Errichtung eines rauchschwalbengeeigneten Artenschutzhotels unter Einbeziehung von Experten der Naturschutzverbände oder der Naturschutzverwaltung.
- Jährliches Monitoring der Fledermauskästen, des Artenschutzhotels und der Rauchschwalbenersatznester.

### 3.4 Andere Bebauungspläne

#### Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1. Dieser setzt nördlich des Wilhelm-Hänel-Weges ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer 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 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Lüneburg Nr. 23 „Industriegebiet“ 4. Änderung.

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen Gewerbegebiete und Industriegebiete, von denen plangegeben Immissionen auf den Änderungsbereich einwirken.

## **4 Ziel und Zweck der Planung**

### 4.1 Wirtschaft, Wohnen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich, wie auch die östlich angrenzende Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei Sperli GmbH als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum kommt sowohl eine besondere Aufgabe bei der Bereitstellung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebots zu als auch bei der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (vgl. Kap. 3.1).

Die Industrie- und Gewerbegebiete von überregionaler oder regionaler Bedeutung sind dabei die Flächen im Osten (Bilmer Berg) und im Norden (Goseburg/Zeltberg).

Der Änderungsbereich und die östlich angrenzenden Fläche, die im Wirksamen F-Plan als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, grenzen im Süden unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet, im Osten an die Bahnlinie Lüneburg - Hamburg. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegebietsfläche werden durch das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet bereits eingeschränkt. Dies wird aus der zum B-Plan Nr. 154 angefertigten schalltechnischen Untersuchung deutlich.

Durch die 74. Änderung des F-Plans entfällt eine mit ca. 1,2 ha kleinere, zudem nur eingeschränkt nutzbare gewerbliche Baufläche.

Der Geltungsbereich der parallel zur 74. Änderung aufgestellten verbindliche Bauleitplanung, welche auch die östlich an den Änderungsbereich grenzende gewerbliche Baufläche umfasst, wird so gegliedert, dass im Bereich von gewerblichen Bestandsgebäuden der ehemaligen Gärtnerei Sperli GmbH ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, auf der bisher nicht bebauten westlichen Teilfläche jedoch ein Allgemeines Wohngebiet.

Die im Änderungsbereich neu geschaffene Wohnbaufläche trägt insbesondere dem weiterhin hohen Bedarf der Hansestadt Lüneburg an Wohnungen Rechnung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2003 i.d.F. 2010) prognostiziert für den Zeitraum von 2003 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von ca. 12,7 %. Der Bezugszeitraum des RROP ist jedoch nahezu erreicht und wird in wenigen Jahren überschritten.

Im Jahre 2016 wurde eine aktualisierte Wohnungsmarktanalyse für die Hansestadt Lüneburg und den Landkreis Lüneburg vorgelegt (GEWOS 2016).

Daraus wird ersichtlich, dass die im RROP zugrunde gelegten Wachstumswerte nicht erreicht worden sind. Unter Zuhilfenahme der Werte der Bevölkerungsfortschreibung des NLS wird deutlich, dass die Bevölkerung in der Hansestadt Lüneburg von 2003 bis 2015 lediglich um 4 % angewachsen ist.

GEWOS (2016) prognostiziert von 2015 bis 2030 ein Wachstum der Bevölkerung der Hansestadt von 4,9 % bei gleichzeitiger Zunahme der Haushaltszahl um 6,9 %. Dies ist auf den weiteren Rückgang der Haushaltsgröße zurückzuführen.

Bis 2030 wird ein erheblicher Neubaubedarf von 4.780 Wohneinheiten (WE) prognostiziert (davon Ersatzbedarf 1.120 WE), in Mehrfamilienhäusern von 2.870 - 3.060 (Ersatzbedarf 710).

Durch die Schaffung einer Wohnbaufläche im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlange für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, kann ein Beitrag zu diesem Ziel geleistet werden, indem hier angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet im Süden weitere 60 neue Wohneinheiten entstehen können.

## 4.2 Baukultur und Umweltschutz

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere auch der Lärmschutz.

Durch die Gliederung des Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplans in ein östliches Gewerbegebiet und ein westliches Allgemeines Wohngebiet (Geltungsbereich der 74. F-Planänderung) wird auch im Sinne des Schallschutzes eine Staffelung der Nutzung erreicht, ausgehend von stärker belasteten Bereichen angrenzend an die Bahnlinie und das Industrie- und Gewerbegebiet Goseburg-Zeltberg hin zur westlichen freien Landschaft und zum südlichen Allgemeinen Wohngebiet.

Im Änderungsbereich wird in sensibler Ortsrandlage eine neue Wohnbaufläche geschaffen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so gestaltet wird, dass in bester Weise Rücksicht auf die Baukultur genommen werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 wird in Ortsrandlage eine zeitgemäße lockere Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht und sich außerdem mittels festgesetzter Eingrünungsmaßnahmen und Begrenzung der Bodenversiegelung schonend in die Landschaft einfügt.

Durch die Ortsrandlage der neu geschaffenen Wohnbaufläche kann das Potential der westlich bis südwestlich angrenzenden Landschaft für eine wohnartnahe Erholung genutzt werden.

Der Änderungsbereich hält gegenüber der Bahnlinie und der Hamburger Straße, von der trotz Lärmschutzwand erhebliche Schallemissionen ausgehen, einen angemessenen Abstand ein, um gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen zu können.

## 5 **Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Änderungsbereich umfasst die westliche an den Wilhelm-Hänel-Weg angrenzende, bisher unbebaute maximal 85 m tiefe und ca. 1,26 ha große Teilfläche des ehemaligen Betriebsstandortes der Gärtnerei Sperli GmbH.

Er liegt im Stadtteil Ochtmissen, zwischen der Hamburger Straße bzw. der Bahnstrecke im Nordosten bis Osten, dem Wilhelm-Hänel-Weg im Westen sowie der Einfamilienhausbebauung am Wilhelm-Hänel-Weg im Süden. Nördlich 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. 400 m zur nächstgelegenen Grenze des Änderungsbereiches verläuft.

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

## 6 Wesentliche Planinhalte

### 6.2 Geplante Art der Bodennutzung, Darstellungen

Die Hansestadt Lüneburg gibt mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans dem Belang Vorrang, einen Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfes an Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu leisten gegenüber dem Belang der Schaffung von Gewerbeflächen. Dabei wird berücksichtigt, dass angrenzend an den Änderungsbereich bereits eine Allgemeine Wohnbaufläche vorhanden ist.

Der Änderungsbereich soll für wohnbauliche Nutzungen vorgesehen werden, konkret für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit eng begrenzter Größe und Höhenentwicklung. Im Änderungsbereich wird dazu eine Wohnbaufläche dargestellt.

Um dem hohen prognostizierten Wohnungs-Neubaubedarf gerecht werden zu können (vgl. Kap. 4.1), ist die Entwicklung von Wohnbauflächen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet erforderlich. Der Änderungsbereich kann hierzu einen Beitrag liefern, da er auch mittels des öffentlichen Nahverkehrs gut an die versorgende Infrastruktur angebunden ist.

Der nächstgelegene Standort zur Versorgung mit Lebensmitteln, Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet „Goseburg – Zeltberg“ in einer Entfernung von ca. 900 m zum Änderungsbereich. In diesem Gebiet stehen auch weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Arbeitsstätten zur Verfügung. Die Innenstadt von Lüneburg mit ihren Einzelhandelsangeboten ist mit dem ÖPNV mindestens im Halbstundentakt gut erreichbar.

Die nächstgelegene Kita befindet sich in Ochtmissen. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Änderungsbereich und ist somit auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Weitere Kindertagesstätten befinden sich am Kreideberg (ca. 1,5 km) und in der „Breiten Wiese“, südlich des Gewerbegebietes Goseburg, in einer Entfernung von ca. 2 km.

Die Grundschulen „Am Sandberg“ in Ochtmissen in ca. 900 m Entfernung ist die nächstgelegene Grundschule. Sie ist fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Grundschule Kreideberg sowie die - Oberschule am Kreideberg/„Christianische“ liegen ca. 1,5 km entfernt, das Gymnasium Herderschule in ca. 3 km Entfernung.

### 6.3 Immissionsschutz

Im Änderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebiet sowie nahe immitierender Verkehrsstrassen und von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten geplant.

Aus diesen bestehenden Vorbelastungen in der Umgebung des Änderungsbereiches resultiert ein potentieller Immissionskonflikt.

Im Änderungsbereich wird durch Verkehrslärm-Vorbelastungen der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 8 dB(A) überschritten und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 16 dB(A) (vgl. auch Kapitel 3.1 des Umweltberichtes).

Die Hansestadt Lüneburg gibt der Schaffung einer Wohnbaufläche an diesem Standort trotzdem den Vorrang, um die in Kap. 1 erläuterten städtebaulichen Ziele zu erreichen und neue Wohnbauflächen entwickeln zu können.



Dabei wird zum einen berücksichtigt, dass südlich angrenzend an den Änderungsbereich bereits ein schutzbedürftiges Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Außerdem wird gegenüber der Bahnstrecke Lüneburg-Hamburg und der Hamburger Straße, von denen Verkehrslärm auf den Änderungsbereich einwirken, ein Mindestabstand von 50 – 200 m eingehalten. Durch diesen Mindestabstand, die vorhandene Schallschutzwand zur Gleisstrasse, den Schallschutzwall zur Autobahn sowie durch Festsetzungen von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können im Änderungsbereich gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Die emittierenden Verkehrsstrassen liegen östlich der Wohngebiete, so dass gerade durch Grundrissgestaltungen zusammen mit baulichen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können.

#### 6.4 Erschließung, ÖPNV/ Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaufläche wird vom Wilhelm-Hänel-Weg aus geplant, wobei auf den vorhandenen Gehölzbestand Rücksicht genommen wird. Der Wilhelm-Hänel-Weg bindet an die Hamburger Straße an.

Für den PKW-Individualverkehr besteht über die Anschlussstelle Lüneburg Nord ein guter Anschluss in Richtung Hamburg.

Der Änderungsbereich ist außerdem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Von der Haltestelle „Wilhelm-Hänel-Weg“, die südlich des Änderungsbereiches an der Hamburger Straße im fußläufigen Abstand von 500 m zum Änderungsbereich liegt, sind mit den Buslinien 5002, 5402 und 5405 das Stadtzentrum von Lüneburg sowie der Bahnhof Lüneburg mindestens im Halbstundentakt erreichbar.



## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

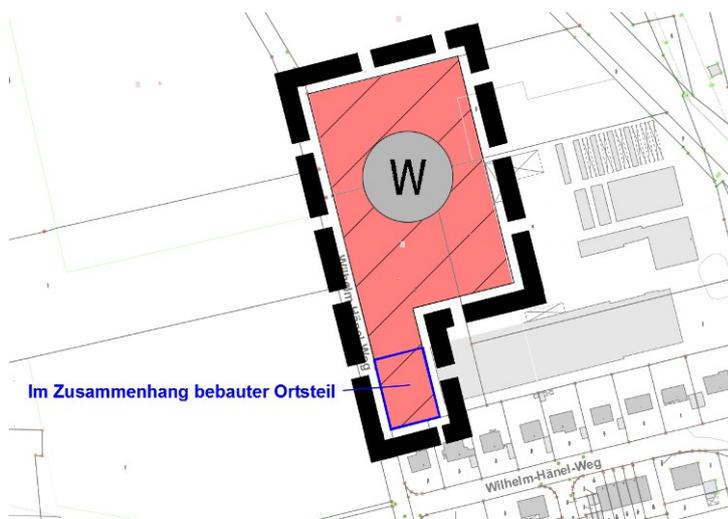
#### 1.1 Kurzdarstellung der 74. Änderung und der damit verfolgten Ziele

Im Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Bereich einer bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Damit soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine wohnbauliche Nutzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit eng begrenzter Größe und Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 154 wird die südöstliche Teilfläche des Geltungsbereiches als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt.

Für diesen Bereich 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, da keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche vorhanden sind.

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist zu berücksichtigen, dass der wirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt. Diese Darstellung ist im Rahmen der Umweltprüfung als Bestandssituation zugrunde zu legen.



**Abb. 3:** Teilfläche, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 BauGB bewertet wird.

#### 1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 74. Änderung umfasst rund 1,26 ha. Sie wird bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und nun in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Während für gewerbliche Bauflächen gemäß Baunutzungsverordnung eine Flächenversiegelung bis zu 80% zulässig ist (GRZ 0,8), wird für das Allgemeine Wohngebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur eine Versiegelung von 45 % zugelassen (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung).

Die Flächenversiegelung im Änderungsbereich wird durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans folglich reduziert.

### **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.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Änderungsbereich ausgehenden sowie auf diesen 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.

Der Änderungsbereich wird in einem angemessenen Abstand zur Trasse der Bahnlinie Lüneburg – Hamburg festgesetzt, um im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 154) gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.



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, 2017). 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.

Im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung wird durch entsprechende Festsetzungen dem Bodenschutz Rechnung getragen.

### **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.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes, berücksichtigt. Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

### **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 des Besonderen Artenschutzes werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

### **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 Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals 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 2010

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg werden für den Änderungsbereich und seine Umgebung keine Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

In den beschreibenden Festlegungen wird das Ziel vorgegeben, die Bevölkerung des Landkreises vor schädlichem Lärm zu schützen (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 18).

Insbesondere wird darauf eingegangen, dass Lärmbelästigungen durch ausreichende Abstände oder andere geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten sind. (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 19).

Vgl. auch Kapitel 3.1 der Begründung

### Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Entwurf 2015

Im Entwurf des Zielkonzeptes des Landschaftsrahmenplans werden für den Änderungsbereich keine Zielaussagen getroffen.

Im Rahmen der Biotoptypenaufnahme wird der Änderungsbereich als Sandacker (AS) bewertet. Er wird in die Landschaftsbildeinheit „Siedlungslandschaft“ einbezogen.

Der Baumbestand entlang des Wilhelm-Hänel-Weges wird als prägender Gehölzbestand bewertet.

## 2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

### 2.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Der Änderungsbereich umfasst die bisher unbebauten westlichen Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Gärtnerei Sperli GmbH. Östlich benachbart befinden sich eine größere Halle sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude, kleinere Nebengebäude und Gewächshäuser des ehemaligen Betriebes. 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 den Änderungsbereich ein. Weitere Schallimmissionen wirken von den Abschnitten des Wilhelm-Hänel-Weges ein. Diese wurden im Rahmen eines Schallgutachtens zur verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Unmittelbar südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an den Änderungsbereich. Das Wohngebiet ist bereits von Schallimmissionen betroffen, welche von den angrenzenden Verkehrsstrassen (Straße, Schiene) sowie vom Gewerbe- und Industriegebiet 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 den Änderungsbereich einwirken.

Ein gewisses Erholungspotential kommt den westlich und nordwestlich des Plangebietes angrenzenden klein parzellierten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Freiflächen zu. Sie dienen 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.



## 2.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

### **Biotopkartierung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bereits gewerbliche Baufläche dar. Plangegeben wird für den Änderungsbereich der Biototyp Industrie- und Gewerbekomplex (OG) ermittelt. Gemäß der Baunutzungsverordnung ist eine Flächenversiegelung von 80% anzunehmen.

### **Tiere / Artenschutz**

Der Europäische Artenschutz ist auch im bereits überplanten Bereich zu berücksichtigen.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Demnach wurden im Plangebiet des B-Plans Potentiale für den Siedlungsraum und die halboffene Landschaft besiedelnde verbreitete Fledermausarten festgestellt. Die Arten nutzen ggf. Spaltenquartiere in den benachbart zum Änderungsbereich vorhandenen Gebäuden und hölzernen Unterständen bzw. sie jagen im Änderungsbereich und auf den östlich angrenzenden Flächen.

Die Baumhecke am Wilhelm-Hänel-Weg wird als mögliche Leitstruktur für Fledermäuse bewertet.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Säuger wurde kein Potential ermittelt.

### Vögel

Im Änderungsbereich und dem angrenzenden Plangebietsteil des Bebauungsplans Nr. 154 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, Rauchschwalbe sowie der Haussperling, der Feldsperling sowie der Star (Höhlenbrüter) ermittelt.

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

2 ältere und zwei neue Nester der Rauchschwalbe, die auch außerhalb der Brutzeit als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt sind, wurden angrenzend an den Änderungsbereich, im Plangebiet des B-Plans Nr. 154 entdeckt.

### Reptilien

Im Rahmen der Potentialanalyse wird die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der Zauneidechse aufgrund der zurückliegenden sehr intensiven gartenbaulichen Nutzung der überwiegenden Flächen im Änderungsbereich und der Barrierewirkung der Lärmschutzwand für das Einwandern der Art in die Fläche als sehr gering eingeschätzt.

### Insekten

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

## 2.3 Boden

Im überwiegenden nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist gemäß der Bodenübersichtskarte ([www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver](http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver), Maßstab 1:50.000) der Bodentyp Podsol ausgeprägt. Durch den Änderungsbereich 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), die zur parallel aufgestellten Verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen wurde, kann die Abgrenzung der Bodentypen nachvollzogen werden.

Im Änderungsbereich wurden 4 Rammkernsondierungen vorgenommen (vgl. Abbildung 5). An den Bohrpunkten 2 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.

Die Bohrpunkte 1 und 4 liegen im Bereich des ausgewiesenen Bodentyps Gley-Podsol. Hier stehen 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.



**Abb. 5:** Baugrunduntersuchung (BFB, 11/2016), Auszug aus Anlage 1: Lage der Ansatzpunkte,

■ ■ Änderungsbereich

Für die südliche Teilfläche des Änderungsbereiches können bereits vorliegende Informationen über ingenieurgeologische Bohrungen herangezogen werden nach denen bis in eine Tiefe von 7 m Sande bzw. Grobsande anstehen.



**Abb. 6:** NIBIS Kartenserver. Bohrungen und Profilbohrungen. <http://nibis.lbeg.de/>

○ Lage von Bohrpunkten

Da der wirksame Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche darstellt, ist im Änderungsbereich bereits von einer 80%igen Bodenversiegelung auszugehen.

## 2.4 Wasserhaushalt

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

Im Bereich der Bodenausprägung Gley-Podsol wurde der Grundwasserstand bei 2,1 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Er liegt unterhalb der Angabe in der Bodenübersichtskarte (<http://nibis.lbeg.de>, M 1: 50.000, wo Grundwasserflurabstände zwischen 0,6 und 1,6 m angegeben werden).

Die Karte großmaßstäbliche Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, Maßstab 1: 200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung" (<http://nibis.lbeg.de>) bewertet das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung für den Änderungsbereich als gering. Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer.

## 2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen bebautem Innenbereich und Außenbereich mit landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Nutzung.

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich 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 der Umgebung bei.

Im Änderungsbereich wird bereits gewerbliche Baufläche dargestellt, demnach ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich durch gewerbliche Bauten geprägt wird.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist bereits stark technisch überprägt:

- zwischen 4 und 6 m hohen Lärmschutzwand,
- Oberleitungen,
- im östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet die Lärmschutzwand überragende Werbepylone und gewerbliche Bauten
- nördlich des Änderungsbereiches die freie Landschaft überspannende Hochspannungstrasse mit ihren Maststandorten.

Die im Änderungsbereich östlich des Wilhelm-Hänel-Weges ausgeprägte Baum-Strauch-Hecke sowie die westlich des Wilhelm-Hänel-Weges angrenzende kleinparzellierte Landschaft mit gliedernden Gehölzstrukturen im südlichen bis südöstlichen Hintergrund, entlang der Buchholzer Bahn sowie im Nordosten entlang und angrenzend an die Ochtmisser Straße werfen 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)

Der Änderungsbereich liegt angrenzend an Industrie- und Gewerbeflächenansiedlungen sowie Verkehrsstrassen mit hohem innerstädtischen Verkehrsaufkommen innerhalb des klimatischen Belastungsraums der Hansestadt Lüneburg.

## 2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich gibt es keine Baudenkmale, keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen und keine Sachgüter.

In den Änderungsbereich ragt ein ungenutzter Gewächshauskomplex randlich hinein.

## 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.

Der Änderungsbereich wird bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Plangegeben ist bereits von einer Vorbelastung der Lebensraumeignung, des Klimas sowie des Bodenhaushalts im Änderungsbereich auszugehen.

## **3 Auswirkungen der Planung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Plangegeben ist für den Änderungsbereich von einer Flächenversiegelung von 80 % auszugehen.

Im Rahmen der 74. Änderung wird nun stattdessen Wohnbaufläche dargestellt – gemäß Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit einer Flächenversiegelung von maximal 45 %. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für die Wohnbaufläche eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche birgt einen Immissionskonflikt zwischen beiden aneinandergrenzenden Gebieten.

Im Rahmen der 74. Änderung sind die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) für den gesamten Änderungsbereich und die von Wirkungen aus dem Änderungsbereich betroffene Umgebung zu beurteilen.

Außerdem ist im Rahmen der F-Planänderung der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG für den gesamten Änderungsbereich zu berücksichtigen (vgl. Ka. 2.2).

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

Im Änderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu einem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Gewerbegebiet sowie nahe einer imitierende Verkehrsstrassen sowie von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten geplant.

Von den gegebenen Vorbelastungen werden potentielle Immissionskonflikte ausgelöst.

Im Änderungsbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 8 dB(A) überschritten und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 16 dB(A).

Ohne die Planung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie die Begrenzung der Geräuschemissionen im östlich geplanten Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 können die bestehenden Immissionskonflikte nicht gelöst werden (vgl. auch Kap. 3.3 der Begründung, Kap. 2.1 des Umweltberichts).

### 3.2 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Biotope

Von der 74. Änderung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Biotope aus, wenn berücksichtigt wird, dass der Änderungsbereich plangegeben als Industrie- und Gewerbekomplex (OG) zu bewerten ist mit einer Flächenversiegelung von 80 %.

## Arten

Die artenschutzrelevanten Auswirkungen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln im Sinne des § 44 BNatSchG betreffen das Plangebietsteil des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 154, der östlich an den Änderungsbereich angrenzt. Sie betreffen insbesondere den potentiellen Abriss vorhandener Gebäude.

Von der Planung im Änderungsbereich gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz aus, da eine Feldhecke mit Leitstrukturfunktion für Fledermäuse im Wesentlichen erhalten wird.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG, 2016) ist bezüglich des Störungstatbestandes für die ubiquitär verbreiteten Vogelarten, die die Hecke nutzen, 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.

Baubedingte Tötungsrisiken werden durch entsprechende Regelungen für Fällung, Gehölzbeseitigung und Bauzeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

### 3.3 Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Mit der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich einer bisherigen gewerblichen Baufläche sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sowie auf den Wasserhaushalt und das Klima verbunden, da die Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche gegenüber der gewerblichen Baufläche reduziert wird und somit auch die potentiellen Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Änderungsbereich nahe der Hamburger Straße mit hohem Verkehrsaufkommen sowie des Industrie- und Gewerbegebietes „Goseburg-Zeltberg“ liegt, von denen eine Vorbelastung für Klima und Luft ausgeht.

### 3.4 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild

Im Änderungsbereich und seiner Umgebung ist die erhebliche anthropogene technische 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) das Industrie- und Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Östlich angrenzend an den Änderungsbereich sind außerdem bereits gewerbliche Bauten vorhanden. Insbesondere die südöstliche Lagerhalle mit einer Länge von ca. 135 m und einer Breite von ca. 30 m.

Auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplans wären auch im Änderungsbereich bereits gewerbliche Bauten zulässig.

Durch die 74. Änderung werden nun am Ortsrand Wohngebäude zugelassen, die mittels einer Örtlichen Bauvorschrift orts- und landschaftsbildverträglich gestaltet werden. Von der 74. Änderung gehen somit positive Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild aus, insbesondere auch für den westlich liegenden Ortsteil Ochtmissen.

### 3.5 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich gibt es keine Baudenkmale und keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen sowie keine Sachgüter.

### 3.6 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 Reduzierung der potentiell bereits möglichen hohen Flächenversiegelung im Änderungsbereich zugunsten einer geringer versiegelten Wohnbaufläche wirkt potentiell vorteilhaft, insbesondere für Boden, Klima und Luft. Auch die Anpflanzung von Gehölzen im Rahmen der Planung wirkt 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 den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich sowie auf der östlich angrenzenden Fläche ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt werden mit nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Ortsrand und auf das südlich gelegene Wohngebiet.

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

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter erforderlich (vgl. Kap. 3).

### 5.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Da im Änderungsbereich 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), werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen festgesetzt, die der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen dienen.

Dazu gehören:

- die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. insbesondere deren Fenster primär auf der schallabgewandten Seite (Südwestseite),
- die Anordnung von Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Seite (Südwestseite),
- 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,

- 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.

Um im Änderungsbereich gesunde Wohnbedingungen aufrecht zu erhalten, müssen im Rahmen des B-Plans Nr. 154 in dem geplanten Gewerbegebiet die Geräuschemissionen begrenzt werden. Dafür werden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

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

Im Änderungsbereich wird durch Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine wertvolle Baum-, Strauchhecke geschützt und damit deren Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten. Diese Maßnahme kommt auch den im Änderungsbereich vorkommenden ubiquitären Vogelarten zugute, die die Hecke als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Außerdem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sich zu Biotopstrukturen und zu Lebensräumen für Tierarten entwickeln werden.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum parallel ausgestellten Bebauungsplan Nr. 154 empfohlenen CEF-Maßnahmen betreffen nicht den Änderungsbereich.

## 6 **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird nicht erforderlich. Im Änderungsbereich wird eine Fläche von insgesamt 1,26 ha gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt mit einer zulässigen Flächenversiegelung von 1 ha (GRZ 0,8).

Im Rahmen der 74. Änderung wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt mit einer auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung maximal zulässigen Flächenversiegelung von 0,57 ha (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung).

Somit wird die bisher im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans ermöglichte Flächenversiegelung um ca. 0,4 ha verringert.

## 7 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### 7.1 Nullvariante – Verzicht auf die 74. Änderung

Durch das Festhalten an einer gewerblichen Bauflächendarstellung würde im Änderungsbereich eine maximale Flächenversiegelung von 80 % gegenüber 45% im Rahmen der 74. Änderung ermöglicht. Dadurch würde eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden mit den entsprechenden Auswirkungen für Boden, Wasserhaushalt und Klima.

Das Heranrücken von gewerblichen Gebäuden und Anlagen an den neu entstehenden Ortsrand würde ermöglicht. Hieraus resultiert die Gefahr der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Wobei die bereits bestehende anthropogen, technische Vorprägung der Umgebung zu berücksichtigen ist.

### 7.2 Umwandlung der gesamten gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche

Bei Umwandlung der gesamten gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche würde unter Berücksichtigung der BauNVO maximal eine Versiegelung von 60 % (mit zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen) zulässig werden. Die Bodenversiegelung im gesamten Gebiet würde gegenüber der Nullvariante um ca. 20 % geringer ausfallen.

Von der Wohnnutzung würden geringere Immissionen auf die Umgebung, u.a. auf das südliche Allgemeine Wohngebiet, einwirken.

Gemäß der vorliegenden Schalluntersuchung wirken jedoch auf die Flächen im Bereich eines 60 m Streifens angrenzend an die Bahntrasse Schallimmissionen von über 60 dB(A) ein, die die für Wohnnutzungen geltende Schwelle der Gesundheitsgefahr in der Nachtzeit überschreiten. Die Erweiterung der Wohnbaufläche nach Osten würde somit die Gefahr ungesunder Wohnverhältnisse bergen.

Dem Ziel der Raumordnung:

„wenn an vorhandenen Straßen, Schienenwegen und anderen lärmerzeugenden Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden können, ist eine Wohnbebauung zu verhindern“

würde nicht mehr entsprochen (RROP 2003 i.d.F. 2010, 2.1 19).

### 7.3 Erschließungsvarianten

Es wurden verschiedene Varianten der Verkehrserschließung geprüft. Möglich erschien eine Erschließung des Änderungsbereiches gemeinsam mit der östlichen Gewerbegebietsfläche über die Zufahrt zum vorhandenen Betriebsgelände oder das Schließen dieser Zufahrt zugunsten einer neuen Straßenführung vom Wilhelm-Hänel-Weg aus.

Beide Alternativen führen jedoch zur Vermischung von gewerblichem und durch die Wohnnutzung verursachtem 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 der ehemaligen Gärtnerei Sperli soll daher weiterhin nur zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehen werden, 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

#### **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, 2016)**

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 werden.

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.

## 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 dargelegt. Es wird berücksichtigt, dass der wirksame Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich gewerbliche Baufläche darstellt. Plangegeben ist für den Änderungsbereich von einer Flächenversiegelung von 80 % auszugehen.

Im Rahmen der 74. Änderung wird nun stattdessen Wohnbaufläche dargestellt – gemäß Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit einer Flächenversiegelung von maximal 45 %.

Mit dieser Planung sind folglich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und die Biotope verbunden, da die Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche gegenüber der gewerblichen Baufläche reduziert wird und somit auch die potentiellen Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt.

Im Änderungsbereich werden auch keine nachteiligen Auswirkungen auf „Flora, Fauna und biologische Vielfalt (besonderer Artenschutz)“ bewirkt, wenn eine Hecke erhalten wird, die eine potentielle Leitstruktur für Fledermäuse darstellt.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche birgt einen Immissionskonflikt zwischen beiden aneinandergrenzenden Gebieten.

Im Rahmen der 74. Änderung werden die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) für den gesamten Änderungsbereich und die von Wirkungen aus dem Änderungsbereich betroffene Umgebung zu beurteilen.

Außerdem ist im Rahmen der F-Planänderung der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG für den gesamten Änderungsbereich zu berücksichtigen (vgl. Ka. 2.2).

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und seine Gesundheit“ sowie auf „Flora, Fauna und biologische Vielfalt (besonderer Artenschutz)“ können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelten:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Maßnahmen zum passiven Schallschutz, Festsetzung von Emissionskontingent im östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet),
- Erhaltungsfestsetzungen für eine wertvolle Gehölzstruktur und damit Vermeidung der Eingriffe in den besonderen Artenschutz.

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans darüber hinaus nicht erforderlich.

## 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

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

HANSESTADT LÜNEBURG (1973): Bebauungsplans Ochtmissen Nr. 1

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

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

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2016): Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Bauvorhaben am Wilhelm-Hänel-Weg in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung. Hannover