HANSESTADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
VO/9608/21

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Tödter

Datum:
21.06.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 166 "Papenburg/Landwehr"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	19.07.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	20.07.2021	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 15.12.2015 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 mit der Bezeichnung „Papenburg/Landwehr“ eingeleitet.

Es ist nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen, da sich gegenüber den ursprünglichen Planungen der Geltungsbereich geändert sowie die Zweckbestimmung konkretisiert hat. Grund hierfür sind Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und das Ergebnis einer schallgutachterlichen Voruntersuchung.

Auf Grund des Bedarfes an Gewerbeflächen soll im Bereich zwischen der Hamburger Straße/K 46, der Bundesautobahn A 39 und der ehemaligen Landwehr der Bebauungsplan Nr. 166 mit der Bezeichnung „Papenburg/Landwehr“ aufgestellt werden.
Ziel der Planung ist es – unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen – diesen Bereich als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Um eine Gewerbegebietsentwicklung planungsrechtlich abzusichern und die betroffenen Belange und verschiedensten Anforderungen z.B. aus Gewerbeflächenbedarf, Immissionsschutz gegenüber Bestandsnutzungen und dem Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:
- nördlich Bernsteinstraße: „Landwirtschaftliche Fläche“,
- südlich Bernsteinstraße als gewerbliche Baufläche mit Grünstreifen und Umweltschutz-Auflagen zur Hamburger Straße/K 46.
Daher wird der Bebauungsplan mit seiner südlichen Teilfläche aus dem Flächennutzungs-

plan entwickelt, nur für den Bereich nördlich der Bernsteinbrücke ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (s. VO/9621/21) vorzunehmen.

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,6 ha.

Im Rahmen des Planverfahrens werden verschiedene Gutachten erforderlich, z.B. zur Erschließung, zu Immissionen sowie Flora und Fauna.

Als Verfahrensschritt ist der erneute Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 166 “Papenburg/Landwehr“ mit geändertem Geltungsbereich zu fassen. Der geänderte Geltungsbereich ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Außerdem wird über die Art und Weise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 mit geänderten Geltungsbereich eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 166 hat die Bezeichnung „Papenburg/Landwehr“. Der genaue geänderte Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

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:

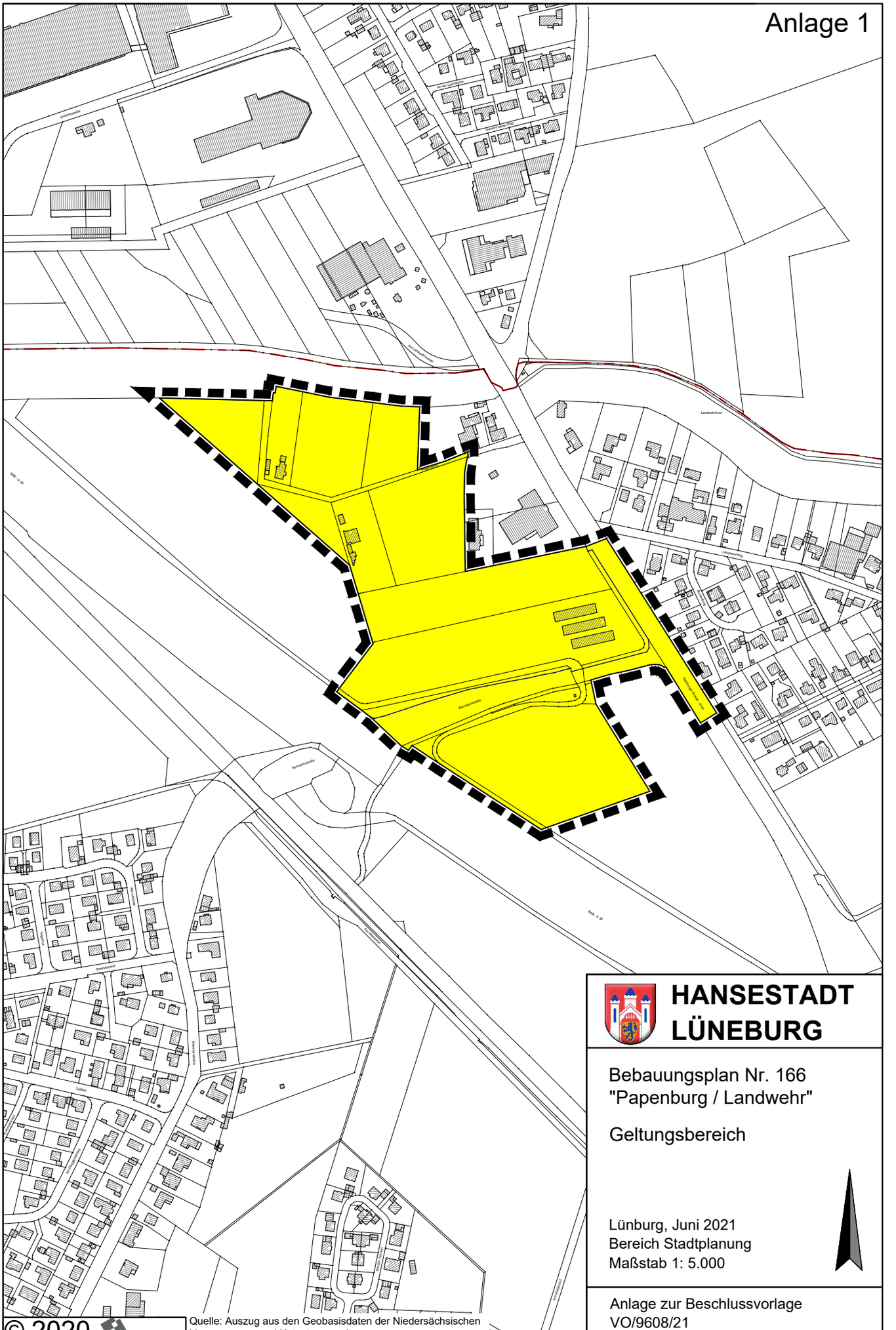
Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht
Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplans
Anlage 4 Entwurf der Begründung

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anlage 1



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 166
"Papenburg / Landwehr"

Geltungsbereich

Lünburg, Juni 2021
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/9608/21

© 2020 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

FB 6/61
612610-166

ANLAGE 2

	Flächennutzungsplan	
X	**Bebauungsplan Nr.**	**166 "Papenburg/Landwehr"**

Stand	Verfahrensschritt		Datum/Zeitraum
X	**Aufstellungs-/Änderungsbeschluss**	ABS	07.12.2015
		VA	15.12.2015
X	**Erneuter**	ABS	19.07.2021
	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	VA	20.07.2021
	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ		
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung		
	Frühzeitige TöB-Beteiligung		
	Auslegungsbeschluss	ABS	
		VA	
	Förml. Beteiligung der TöB		
	Öffentlichkeitsbeteiligung		
	Satzungsentwurf		
	Vorlage Erschließungsvertrag		
	Beschluss über Anregungen,	ABS	
	Satzungs-/Feststellungsbeschluss	VA	
	(Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	RAT	
	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag		
	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung		
	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS	
		VA	
		RAT	
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft		

Legende:

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Gewerbegebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F/R Fußgänger/Radfahrer
  - LW Landwirtschaftlicher Weg
  - A Anlieger
- Eigentümer: Hansestadt Lüneburg

30 m - Wald-Abstandsstreifen

50 m - Abstandsstreifen zur Landwehr

Baubeschränkungszone Autobahn / 100 m zur A 39

Bauverbotszone Autobahn / 40 m zur A 39

Bauverbotszone Kreisstraße / 20 m zur K 46

BP 117

BP 115

Landwehrforst

Brachland

Kleingarten

Parkplatz

Papenburg

Hinterm Loplehm

Loplehm

Teilfeld

Graben

Grünanlage

Am Landwehrkreisel

Landwehrweg

Bernsteinstraße

Hagemannsweg

Burtenburg

Gärtnerei

Regenrückhaltebecken

Ziegelhof

Kamp

Pumpstation

Teich

Osterfeld

Lärmschutzwand

Eisenbahn

Straße

Weg

A39

Hamburger Straße (K 46)

F/R

A

LW

LW

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 166
"Papenburg / Landwehr"

Vorentwurf
mit Rahmenbedingungen

Lüneburg, Juni 2021
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

© 2014 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

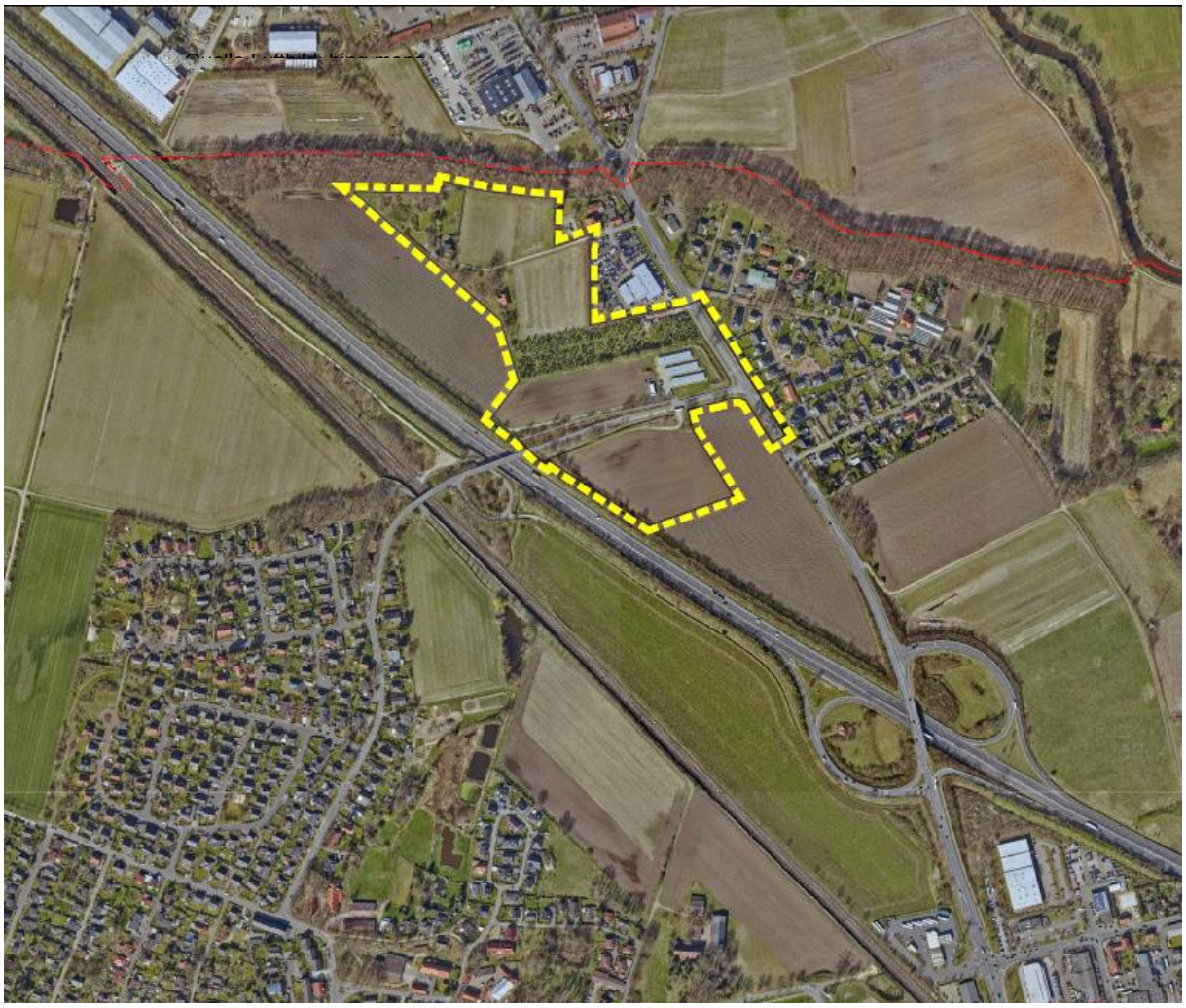
P:\StadtCAD\BP 166 Papenburg - Landwehr\Planung\BP 166 Vorentwurf mit Luftbild

Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 166

„Papenburg / Landwehr“

Begründung



Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes....1
2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung....1
3 Räumliche und strukturelle Situation....1
4 Art des Verfahrens....3
5 Bisheriges Planrecht / Angrenzende Bebauungspläne....3
5.1 Flächennutzungsplan....3
5.2 RROP....4
5.3 Landschaftsplan....5
5.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben....5
6 Erforderliche Fachgutachten....5
7 Geplante Festsetzungen....5
7.1 Art der baulichen Nutzung....5
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe / GRZ, GFZ....6
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Bauweise....6
7.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung....6
8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung....6

Anlage:
"Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan 166 „Papenburg/Landwehr“
AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der BAB-Anschlußstelle Lüneburg-Nord im Dreieck zwischen der Bundesautobahn A 39 im Südwesten, der Hamburger Straße / Kreisstraße K 46 nach Bardowick im Nordosten und dem Naturdenkmal „Landwehr“ als nördlicher Grenze.

Der Bereich der Hamburger Straße / K 46, in dem voraussichtlich Umbaumaßnahmen für die Plangebiets-Zufahrt erforderlich werden, wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist dem Kartenausschnitt auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha.

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lüneburg hat einen erheblichen Gewerbeflächenbedarf. Insbesondere für das Plangebiet gab es zudem mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden, die im Bereich Ochtmissen ihren Gewerbebetrieb ansiedeln wollen.

Die Flächen des Geltungsbereichs eignen sich aus mehreren Gründen für gewerbliche Nutzungen. Sie ergänzen eine bereits an der Hamburger Straße vorhandenen Gewerbefläche eines Kfz-Handels- und Reparaturbetriebes und liegen durch die Nähe zur BAB-Anschlußstelle Lüneburg-Nord der Bundesautobahn A 39 sehr verkehrsgünstig. Außerdem sind die Flächen des Geltungsbereichs von Südwesten durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn und der 3-gleisig ausgebauten Eisenbahn-Hauptstrecke Hannover-Hamburg, aber auch von Nordosten durch die Hamburger Straße (K 46) so stark lärm-belastet, dass sich als bauliche Nutzung für die Fläche gewerbliche Nutzungen eignen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg ist der südliche Bereich der Fläche bereits durch eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt und damit bauleitplanerisch vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher für gewerbliche Nutzungen entwickelt und entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zum Schutz benachbart und vereinzelt im Plangebiet vorhandener Wohnnutzung ist dann im weiteren Verfahren noch näher zu klären, ob für Teilflächen bestimmte Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, z.B. kein Nachtbetrieb, erforderlich werden.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend Ackernutzung, aber auch vereinzelter baulicher Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Verkehrsflächen der BAB A 39 und der Hamburger Straße (K 46) mit deren einzelner Randbebauung durch einen Kfz-Betrieb und vorhandener Wohnnutzung an dem schmalen Erschließungsweg „Papenburg“.

In den Außenbereichs-Flächen des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Ackerflächen aber auch südlich des Autohaus-Grundstücks eine Nadelbaum-Schonung, die alljährlich dem Weihnachtsbaum-Verkauf dient.

In der Außenbereichslage sind im nördlichen Plangebiet zwei Einzelhäuser mit einzelnen Nebengebäuden vorhanden. Nördlich des Anbindungsbereichs der Bernsteinstraße an die Hamburger Straße befinden sich 3 Wohncontainer-Zeilen einer Asylbewerber-Unterkunft.

Die Bernsteinstraße verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet, am Fuß der Brückenrampe zweigen landwirtschaftliche Wege zur Erschließung der südlich und nördlich gelegenen

Ackerflächen ab. Das nördliche Plangebiet wird durch die schmale öffentliche Straßenparzelle „Papenburg“ erschlossen, die vorwiegend der Erschließung des Wohnhauses Papenburg Nr. 3 dient. Seit Jahren unbewohnt ist das baufällige Gebäude Papenburg Nr. 4.

Zur Entwicklung des Bebauungsplanes wurde wegen der besonderen Lage des Plangebietes zwischen mehreren emittierenden Verkehrswegen eine „Schalltechnische Voruntersuchung“ erstellt, um die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung näher zu klären.
Die Ergebnisse dieser „Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Papenburg / Landwehr“ wurde durch den Ersteller, die AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen, wie folgt zusammenfasst:

„… Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 werden im Plangebiet teils deutlich überschritten. Überschreitungen treten insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der Autobahn 39 im gesamten Plangebiet und durch die Hamburger Straße am östlichen Rand des Plangebietes auf. Die Grenze zur Gesundheitsfährdung wird teilweise überschritten.

Auch durch den Schienenverkehrslärm werden die Orientierungswerte im Plangebiet deutlich überschritten. In der Nacht wird die Grenze zur Gesundheitsfährdung im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten.

Selbst bei einer Aufstockung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn durch eine aufgesetzte Wand mit einer Gesamthöhe von 6 m über der Straße wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung im Plangebiet durch den Schienenverkehr in der Nacht in Teilen des Plangebietes weiterhin überschritten.

Erst durch eine Aufstockung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn mittels einer aufgesetzten Wand mit einer Gesamthöhe von 10 m über der Straße treten im Plangebiet keine Emissionen oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung mehr auf. Trotzdem werden durch den Schienenverkehrslärm nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet um mehr als 5 dB überschritten.

In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 wird dazu ausgeführt: In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die DIN 18005-1 eröffnet damit der Stadtplanung mit dieser Einschätzung einen gewissen Abwägungsspielraum, der durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte bei 5 dB gezogen wird. Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB sind mit plausibler Begründung demnach darstellbar. In dem hier untersuchten Plangebiet treten – insbesondere nachts – erheblich höhere Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auf. Auch wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten. Da selbst eine 10 m hohe Wand entlang der Autobahn keinen ausreichenden Schallschutz bietet, wird eine weitere Wohnnutzung im Plangebiet nicht empfohlen. …“

4 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im „regulären“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

Zum späteren förmlichen Beteiligungs-Verfahren wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet werden, der eine Biotopkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält und zu dem – bei Bedarf – auch artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen werden. Auch die Erstellung einer klimagutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung ist vorgesehen.

5 Bisheriges Planrecht / Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt im sogenannten Außenbereich und ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

In der Außenbereichslage sind im nördlichen Plangebiet zwei Einzelhäuser mit einzelnen Nebengebäuden vorhanden, die Einfamilienhäuser Papenburg Nr. 3 und Nr. 4. Während das Gebäude Papenburg Nr. 3 mit seiner Wohnnutzung bestandsgeschützt ist, und daher in die Planung zu integrieren ist besteht ein Bestandsschutz für die Nutzung des Gebäudes Papenburg 2 nicht mehr, da diese bereits vor mehr als 10 Jahren aufgegeben wurde.

Nördlich des Anbindungsbereichs der Bernsteinstraße an die Hamburger Straße befinden sich 3 Wohncontainer-Zeilen einer Unterkunft für Asylbewerber, die nicht dauerhaft genutzt werden soll.

An der Hamburger Straße ist die vorhandene Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 117 festgesetzt. Während das Autohaus-Grundstück einschließlich des Wohnhauses Papenburg Nr. 12 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegen die Gebäude Papenburg 2, 2B und 2 C in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, dessen westlicher Bereich als Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze festgesetzt ist.

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den B-Plan-Geltungsbereich, bei dem es sich um Außenbereichsflächen handelt, wie folgt dar:

- nördlich Bernsteinstraße: Fläche für die Landwirtschaft“.
- südlich Bernsteinstraße: gewerbliche Baufläche mit Grünstreifen und Umweltschutz-Auflagen zur Hamburger Straße/K 46,

Daher wird der Bebauungsplan mit seiner südlichen Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, nur für den Bereich nördlich der Bernsteinbrücke ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen, um durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes auch diese Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

5.2 RROP

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aufgabe ist auch die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastrukturen.

Im Bereich der Landwehr ist im nördlichen B-Plan-Geltungsbereich ein schmaler Streifen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

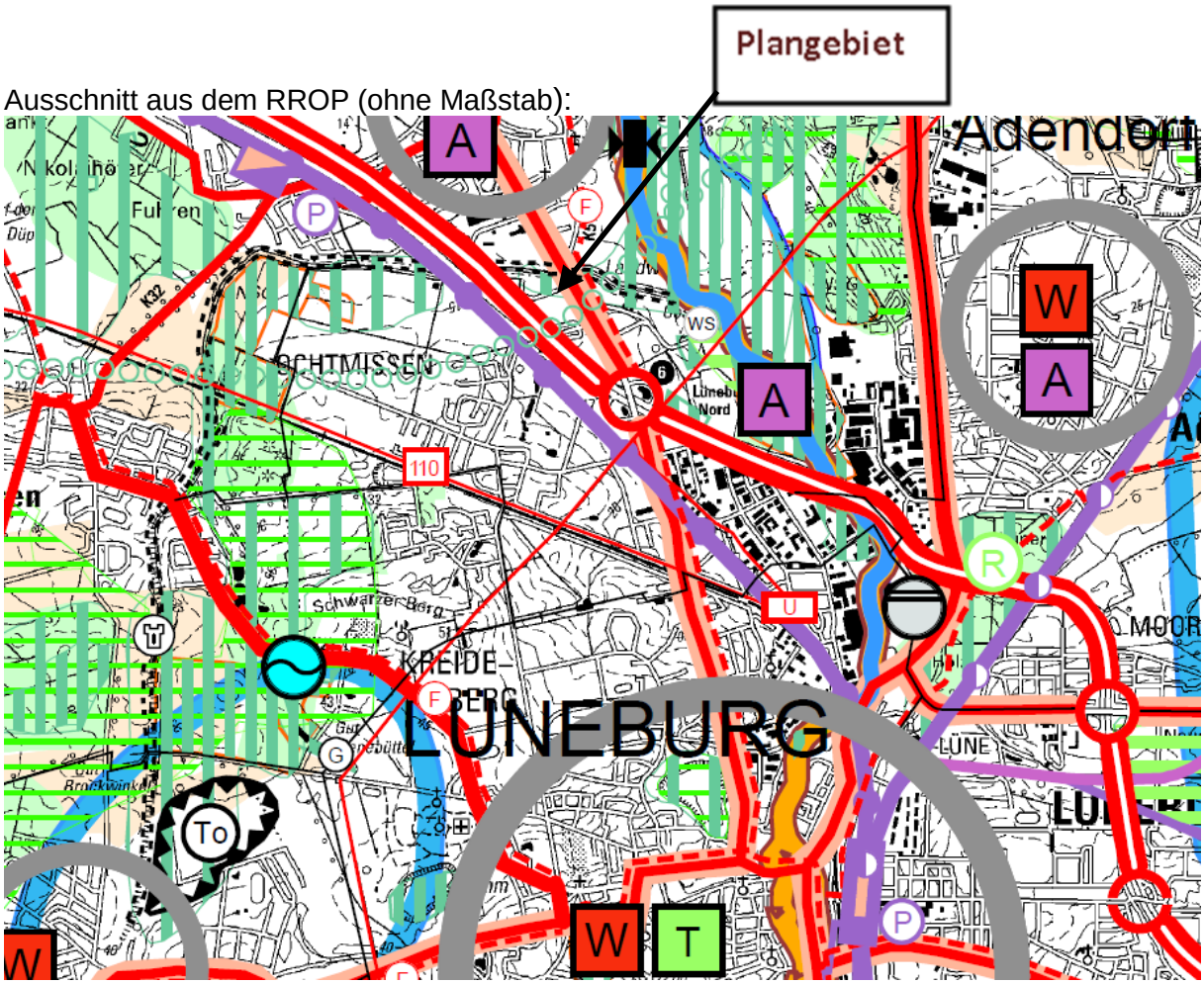
In Ost-West-Richtung verlaufend ist im Geltungsbereich zudem die Grenze zwischen den naturräumlichen Landschaftseinheiten Marsch und Geest dargestellt.

Nördlich des B-Plan-Geltungsbereichs ist die ehemalige Landwehr als schmales „Gebiet besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

An den Geltungsbereich grenzen die Darstellungen, westseitig der „Autobahn“ und ostseitig der K 46 als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“, die gleichzeitig den Verlauf eines „regional bedeutsamen Radweges“ darstellt.

Die Planung als Gewerbegebiet widerspricht den Aussagen des Regionalplans nicht.

Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab):



5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 1996 ist derzeit in Neuaufstellung. Der in der Abwägung von Anregungen und Einwendungen befindliche Planentwurf trifft für den Änderungsbereich folgende Zielaussagen:

- Eine zentrale dreieckige Fläche ist als Biotopverbindungsfläche dargestellt.

- Der Bereich der Bernsteinstraße ist als Bindeglied der „Haupterholungsroute“ auf der ehemaligen Landwehr, die in diesem Bereich von Autobahn und Bahntrasse unterbrochen ist, dargestellt.

Für die nördlich angrenzende Landwehr mit dem Landwehrgraben besteht die Zielaussage „regionale Fließgewässer-Achse“ und „Kernfläche des Biotopverbunds“.

5.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Folgende fachrechtliche Vorgaben sind für die Fläche zu beachten.

Zur Bundesautobahn A 39 sind die Anforderungen des Niedersächsischen Straßenbauamtes zu einer Bauverbotszone von 40 m und eine Baubeschränkungszone von 100 m zum BAB-Fahrbahnrand zu beachten. Zur Hamburger Straße / K 46 gilt eine Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand.

Zum nördlich angrenzenden Kultur-Denkmal „Landwehr“ sind in einem 50 m-Bereich die Anforderungen der Denkmalbehörden, zum Landwehrforst ein 30 m Waldabstand zu beachten.

Der Landwehrforst ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

6 Erforderliche Fachgutachten

Zum späteren förmlichen Beteiligungs-Verfahren wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit Biotop-Kartierung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auch artenschutzrechtliche Prüfungen werden bei Bedarf im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts vorgenommen.

Zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist auch eine klimagutachterliche Prüfung vorgesehen.

Für eine vorliegende Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurden die Verkehrsbelastungen aus BAB A 39, der Kreisstraße K 46 und der Hauptbahnstrecke Hamburg - Hannover ermittelt. Im weiteren Verfahren wird dann die Konkretisierung des Schallgutachtens erforderlich, u.a. um zum Schutz benachbart und vereinzelt im Plangebiet vorhandener Wohnnutzung für Teilflächen den Bedarf von Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, z.B. durch Ausschluss von Nachtbetrieb oder Festsetzung von Schallemissions-Kontingenten, näher zu prüfen.

7 Geplante Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll auf Grund der Gewerbeflächen-Bedarfe und ihrer erheblichen Vorbelastung durch umgebende Verkehrswege mit gewerbliche Nutzungen entwickelt und daher als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Rahmen der ergänzend erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes geklärt, welche Nutzungs- oder Emissions-Einschränkungen für Teile des Gewerbegebietes festzusetzen sind, um die Bestands-Wohnnutzungen

Papenburg 2 und 3 sowie ggf. das östlich angrenzende Wohngebiet Buntenburg ausreichend vor gewerblichen Emissionen zu schützen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe / GRZ, GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung soll im nachfolgenden Entwurf voraussichtlich mittels der Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen (ca. 10 m) sowie der GRZ, ggf. auch GFZ begrenzt werden. Die GRZ-(ggf. GFZ-) Festsetzungen erfolgen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes in Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgesehenen klimagutachterlichen Untersuchung.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Bauweise

Auch Festsetzungen von Baufenstern und zur Bauweise sind vorgesehen, diese erfolgen bei Konkretisierung der Planung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

7.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt von der Hamburger Straße über die schmale Wegefläche „Papenburg“, der für eine Erschließung zusätzlicher Nutzungen keine ausreichende Breite aufweist; zudem weist die Wege-Anbindung nur ca. 60 m Abstand zum zum Kreisverkehr an der ehem. Landwehr auf, so dass eine Ausbau-Eignung nicht besteht.

Die Erschließung des südlichen Plangebietes soll direkt von der Bernsteinstraße aus erfolgen. Zur Erschließung des mittleren und nördlichen Plangebietes soll eine neue Erschließungsstraße hergestellt werden, die am östlichen Fuß der Bernsteinbrücken-Rampe an die Bernsteinstraße und von dort an die Hamburger Straße anschließt. Die neue Erschließungsstraße endet in einem Wendeplatz, von dem aus auch die neue Kfz-Erschließung des Wohngebäudes Papenburg 3 zukünftig vorgesehen ist. Der schmale Weg „Papenburg“ soll diesen Bereich des Plangebiets dann später als Rad- und Fußweg direkt in Richtung Bardowick anbinden und soll entsprechend als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für „Fußgänger/Radfahrer“ festgesetzt werden.

Die Bernsteinstraße bleibt in ihrer Funktion als Gemeindeverbindungsstraße erhalten und wird daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt auch für die vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungswege beiderseits der Brückenrampe.

Im Bereich der Hamburger Straße / K 46 wird voraussichtlich wie der Ausbau einer Links-Abbiegespur für die Plangebiets-Zufahrt erforderlich, daher wurde dieser Straßenabschnitt in den Geltungsbereich einbezogen.

Eine Schmutzwasser-Kanalisation befindet sich derzeit in der Straße „Papenburg“, in der Bernsteinstraße östlich der Brückenrampe und teilweise im Verlauf der Hamburger Straße. Eine Regenwasser-Kanalisation ist nur östlich des Autohauses im Randstreifen der Hamburger Straße vorhanden.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes sollen durch die noch zu konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich vermieden bzw. reduziert werden. Eine nähere Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgt im noch zu erstellenden Umweltbericht und Klimagutachten