

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
20.08.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 73, 2. Änderung "Schaperdrift / Teufelsküche" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	27.09.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	28.09.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.09.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe 65 – 69 aufzustellen.

Die Planungsziele sind die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage sowie die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent.

Im Bauleitplanverfahren finden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB Anwendung. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, in der Auslegungsbekanntmachung von der Angabe, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach Verfahrensabschluss wird daher abgesehen. Die Flächennutzungsplandarstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 08.06. bis 10.07.2020 durch Aushang der Planunterlagen im Bereich Stadtplanung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel über die Planung informiert und zur Äußerung aufgefordert. Die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Planentwurf einschließlich Begründung sowie die sonsti-

gen Planunterlagen lagen in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 im Bereich Stadtplanung öffentlich aus und waren über das Internet zugänglich. Zugleich wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert

Der Rat sollte auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Schaperdrift / Teufelsküche" fassen. Der Satzungsbeschluss durch den Rat ist nach § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß anliegender Abwägungsvorschläge geprüft.
2. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00
 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:

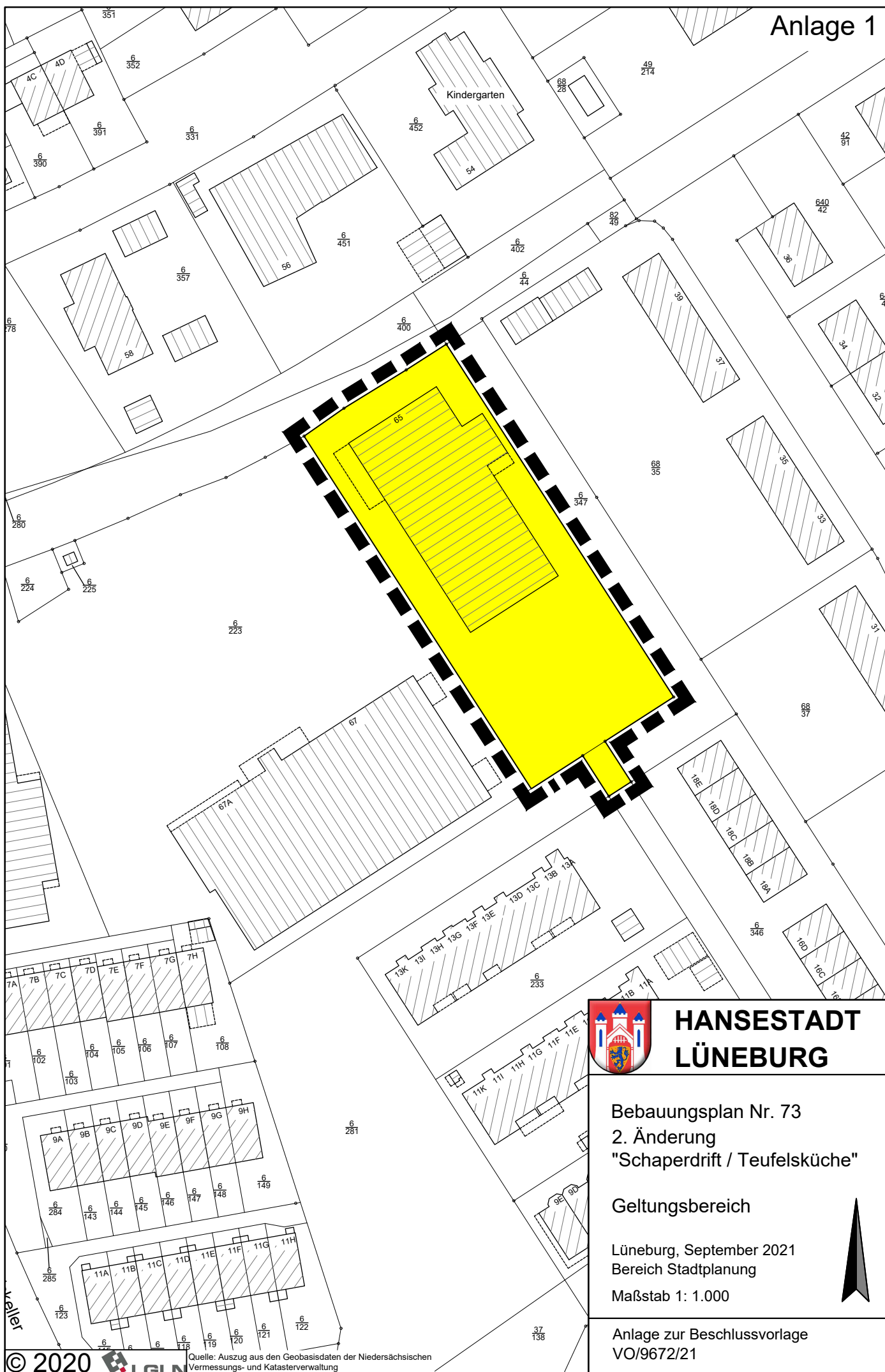
Anlage/n:

Anlage 1 - Geltungsbereich
Anlage 2 - Verfahrensübersicht
Anlage 3 - Abwägung
Anlage 4 - Planzeichnung
Anlage 5 – Begründung mit Anlagen

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:



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 73
2. Änderung
"Schaperdrift / Teufelsküche"

Geltungsbereich

Lüneburg, September 2021
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/9672/21



☐	Flächennutzungsplan	
☒	Bebauungsplan Nr.	73; 2.Ä "Schaperdrift Teufelsküche"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
☒	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 17.02.2020
		VA 25.02.2020
☒	Öffentl. Bekanntmachg. Amtsblatt	28.05.2020
☒	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.06.2020 bis 10.07.2020
☒	Frühzeitige TöB-Beteiligung	11.06.2020 bis 10.07.2020
☒	Auslegungsbeschluss	ABS 15.03.2021
☒	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	17.05.2021
☒	Förm. Beteiligung der TöB	28.05.2021 bis 30.06.2021
☒	Öffentlichkeitsbeteiligung	31.05.2021 bis 30.06.2021
☒	Vorstellung im Ortsrat	08.09.2021
☐	Vorlage Erschließungsvertrag	
☐	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 27.09.2021
		VA 28.09.2021
		RAT 29.09.2021
☐	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
☐	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
☐	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
☐	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Hansestadt Lüneburg, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 14.07.2021

Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
EMail oldesloe@gsp-ig.de

**a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg gkAöR
- Abwassergesellschaft Lüneburg mbH
- Stadtbrandmeister
- Amt für regionale Landesentwicklung
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften
- Klimaschutzleitstelle
- Kriminalpräventionsrat
- ADFC Lüneburg
- Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH & Co. KG
- Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau
- Purena GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Naturschutzverband Niedersachsen e.V.
- Niedersächsischer Heimatbund e.V.
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen
- Naturfreunde Niedersachsen e.V.
- Ortsbürgermeisterin, Christel John

a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Landkreis Lüneburg Postfach 2080 21310 Lüneburg 62-21H00033 vom 20.05.2021 u. 28.06.2021	Ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Anregungen Brandschutz Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 8.07.2012 ist die Stadt verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge 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 der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden. Durch großflächig begrünte Fassade, wie sie hier im Bebauungsplan grund-	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde zur Klarstellung um Angaben zur erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde zur Klarstellung um den Hinweis, dass im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung eine Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen hat, ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

	sätzlich möglich sind, erhöht sich die mögliche Brandlast an den Außenseiten der Gebäude. Es ist mit einer erhöhten Brandausbreitungsgefahr zu rechnen (siehe Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerweh-	Es wird redaktionell ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, der auf die Berücksichtigung einer erhöhten Brandlast bei Planung einer begrünten Fassade hinweist. Im Hinblick auf die klimatisch
	ren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ 2020-02). Zur besseren Einschätzung von Seiten des Brandschutzes sollte im Bebauungsplan beschrieben werden, ob sowohl fassadengebundene als auch bodengebundene Systeme zum Einsatz kommen können oder nur ein System erlaubt wird. Grundsätzlich ist eine Bepflanzung ab einer Höhe von 3 m über Geländeoberfläche zulässig. Eine Bepflanzung ab dem Sockel ist möglich, wenn Kraftfahrzeuge und Abfalltonnen einen Abstand von über 3 m (Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge mehr als 6 m) zur Fassade einhalten. Andere Maßnahmen müssen von der Brandschutzdienststelle freigegeben werden. Ab Gebäudeklasse 4 ist für jedes Gebäude mit begrünter Fassade eine Pflegeordnung zu erstellen. Außerdem müssen die begrünten Fassaden vollflächig mit Hubrettungsfahrzeugen erreichbar sein. Hierfür sind Aufstellflächen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr notwendig. Natur- und Landschaftsschutz Eine größere Fugenbreite beim Anlegen der Stellplätze und anderer versiegelter Flächen ist dringend zu empfehlen, da (auch gemäß Landschaftsplan der Stadt Lüneburg) der betroffene Geltungsbereich Teil eines größeren Bereiches ist, in welchem Bruthabitate bzw. potenzielle Bruthabitate der vom Aussterben bedrohten Haubenlerche vorkommen. Bei der Neugestaltung der Außenflächen muss sichergestellt werden, dass hier kein Habitat für die Haubenlerche verloren geht. Diese nutzt Offenflächen und sogar Parkplätze und andere versiegelte Flächen, benötigt aber ausreichend Fugen zwischen den Pflastersteinen. Diese dürfen nicht scharfkantig sein. Zumindest eine Verschlechterung ist auszuschließen, eine Verbesserung sollte angestrebt werden. Verbleibende Grünflächen sollten mit einer standortangepassten	ungünstige Situation im Plangebiet und des Klimaschutzes im Allgemeinen ermöglicht die Hansestadt Lüneburg weiterhin die Installation von Grünfassaden. Zur Klarstellung werden Ausführungen zu zulässigen Systemen der Fassadenbegründung in der Begründung redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird zur Klarstellung um Ausführungen zu erforderlichen Abständen im Rahmen einer Fassadenbegründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zur Klarstellung um Angaben zu besonderen Erfordernissen bei der Anlage von Fassadenbegrünung ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung wird die Festsetzung 5.1 über die Verwendung offenfugiger Beläge um Angaben zu Mindestfugenbreiten von 5 mm und die Unzulässigkeit von Pflastersteinen mit Fase ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird zur Klarstellung um Angaben zur Verwendung von regionalem, für trockene Standorte geeignetem Saatgut ergänzt. Die Neugestaltung führt aufgrund der Vorgaben für die zukünftigen Außenanlagen und der Vorgabe zur Dachbegrünung von Flachdächern zu einer Verbesserung des Standortes als Lebensraum

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	Mischung (geeignet für trockenere Standorte) aus regionalem Saatgut ausgesät werden, um auch hier für die Haubenlerche vorteilhafte Bedingungen zu schaffen. Wichtig ist, regionales Saatgut zu nutzen und keine „Standard“-Mischung, welche oft auch viele nicht-heimische Arten enthält. Damit wird auch der Insektenschutz gefördert. Von Gehölzpflanzungen wäre in diesem Fall aus den o.g. Gründen abzusehen. Eine Begrünung der Dächer sollte zum Schutz der Haubenlerche ebenfalls mit einer standortangepassten Mischung für trockenere Standorte angestrebt werden. Der im Osten angrenzende Grünstreifen muss zur Aufrechterhaltung der Habitatfunktion während der Bauphase ausreichend gesichert werden; so darf dieser nicht als Lagerfläche o.ä. dienen, was die Funktion der Fläche beeinträchtigen würde.	für die Haubenlerche. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein entsprechender Hinweis auf zu verwendendes Saatgut wird in die Begründung aufgenommen. Auf Gehölzpflanzungen wird jedoch nicht verzichtet, da als Ausgleich für die entfallenden Bäume und aufgrund der klimatisch problematischen Situation im Plangebiet schattenspendende Grünelemente erforderlich sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Grünflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung Sorge zu tragen.

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Wasserverband der Ilmenau-Niederung Schulstraße 2a 21379 Echem vom 16.06.2021	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme für das o.g. Vorhaben. Die Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme vom 25.06.2020 Zeichen 370/Be und die Stellungnahme vom 20.05.2021 Zeichen 232/Be haben weiterhin Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Stadt Lüneburg nimmt zur Kenntnis, dass der Planung weiterhin zugestimmt wird.
Stellungnahme vom 20.05.2021	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme für das o.g. Vorhaben. Die Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme vom 25.06.2020 Zeichen 370/Be hat weiterhin Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Stadt Lüneburg nimmt zur Kenntnis, dass der Planung weiterhin zugestimmt wird.
<i>Stellungnahme vom 25.06.2020</i>	<i>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen. Der Wasserverband der Ilmenau – Niederung hat gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ keine Bedenken vorzubringen. Bitte nehmen Sie unsere Verbandssatzung zur Kenntnis, u.a. erhältlich auf unserer Internetseite www.ilmenauverband.de, unter „Satzung und Rechtliches“.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Stadt Lüneburg nimmt zur Kenntnis, dass der Planung weiterhin zugestimmt wird.

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter LR-ID 0253229-AVA vom 02.06.2021	Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. <u>Anhang</u> Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde. Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen, das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die betroffene Fernmeldeleitung der Avacon befindet sich in der Straße „Auf der Höhe“. Bestehende Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahmen gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung. Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmen hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.	

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Polizeiinspektion Lüneburg Auf der Hude 1 21339 Lüneburg vom 31.05.2021	Zu den vorliegenden Planungen ist aus Sicht der Polizei nur darauf hinzuweisen, dass die verkehrliche Belastung in Bereich Oedeme von hier schon heute als grenzwertig zu beurteilen ist. Die weitere Ausweisung von Wohn- oder Gewerbegebieten wird die Situation weiter belasten. Daher wird angeregt, diesem Umstand im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hansestadt Lüneburg kommt den Zielen der übergeordneten Raumordnung nach, indem sie durch das geplante Vorhaben einen ehemaligen Einzelhandelsstandort im Innenbereich umstrukturiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche sowie gewerblich/soziale Nachverdichtung schafft. Durch die Festlegung eines Stellplatzschlüssels für Fahrräder, durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und einer Carsharing-Station sowie die gute Anbindung an das ÖPNV-Netz, wird eine im Rahmen der erforderlichen Schaffung von Wohnraum möglichst geringe zusätzliche Belastung der verkehrlichen Situation angestrebt.

Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Deutsche Telekom Technik GmbH Arenskule 10 21339 Lüneburg vom 11.06.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 22.06.2020 mit folgender Aussage Stellung genommen: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine entsprechende Berücksichtigung der erforderlichen Anzeigeweiten hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.
Stellungnahme vom 22.06.2020	<i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i> <i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Keine Bedenken:

1. Kreisverband der Wasser und Bodenverbände Uelzen, Meilereiweg 101, 29525 Uelzen vom 04.06.2021
2. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str. 236, 30179 Hannover vom 18.06.2021 (S01026718) u. 21.05.2021 (S01015801)
3. Gemeinde Reppenstedt (Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB)

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
Privatperson 1 vom 29.06.2021	Ergänzend zu unseren Hinweisen im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der Änderung des B-Planes 73 vom 23.06.2020, geben wir hiermit Hinweise zum Entwurf des Änderungsverfahrens. Ferner möchten wir festhalten, dass unsere ursprünglichen Bedenken weiterhin bestehen. Vielerorts werden Baumpflanzungen mangelhaft und ungeeignet vorbereitet und durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit über die Festsetzung im Bebauungsplan sowie den Hinweis auf DIN-Normen und Regelwerke eine handwerklich korrekte Vorgehensweise festzulegen: Vorgaben für die Gestaltung der Pflanzgruben von Bäumen auf Parkplätzen und Straßen sind durch die DIN-Norm „DIN 18916 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) definiert (FLL 2010, 2015). Gemäß FLL soll die Pflanzgrube für Straßenbäume mindestens zwölf Kubikmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,5 Meter aufweisen. Hinweise zu Inhalten der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“.	Hinweise vom 23.06.2020 im Anschluss aufgeführt (siehe S. 15). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für eine ordnungsgemäße Durchführung von Baumpflanzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung Sorge zu tragen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellungen wird der Hinweis auf entsprechende DIN-Normen im Rahmen von Pflanzarbeiten in der Begründung ergänzt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	Zu 5.3 Grünordnerische Festsetzungen Wir begrüßen die Schaffung eines durchgängigen Grünzugs und Aufhebung der Verkehrsfläche. Es könnten hier dem trockenen Standort angepasst Solitär-bäume wie z.B. Platanus acerifolia (Platane) gepflanzt werden. Zu 5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege (...) Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sollte vorrangig über die belebte Bodenschicht erfolgen. Eine weitere Möglichkeit zur nachhaltigen Nutzung des Regenwassers ist die Nutzung des Wurzelbereichs von Groß-bäumen als kurzfristige Einstaufläche von Regenwasser. Die entsprechende Vorbereitung des Wurzelbereichs muss hierbei gegeben sein. Zu 5.3.3 Anpflanzung von Bäumen (...) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB) Die Festlegung von vier standortgerechten Laubbäumen sollte aus unserer Sicht durch differenziertere Angaben ergänzt werden. Um dem massiven großvolumigen Baukörper etwas „entgegenzusetzen“ bedarf es der Festlegung, dass mindestens vier großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen sind. Dies könnten z.B. in Anlehnung an die in der Nachbarschaft wachsenden Gehölze folgende sein: Platane (Platanus acerifolia), Ahorn (Acer platanoides), Amerbaum (Liquidambar styraciflua), Birke (Betula pendula), Eiche (Quercus robur) Linde (Tilia cordata), Robinie (Robinia pseudoacacia) (vgl. Straßenbaumliste, www.galk.de)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. 96 Abs. 3 Nr. 1 des Nds. Wassergesetzes (NWG) grundsätzlich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Planung sog. Baumrigolen obliegt der Ausführungsplanung. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die konkrete Festsetzung bestimmter Baumarten bedeutet eine Übermaßfestsetzung, welche konträr zur Berücksichtigung zukünftiger Erkenntnisse zu geeigneten Stadtbäumen stehen könnte. Um auch zukünftig einen Spielraum bei Pflanzungen (z. B. im Fall des Abganges eines Baumes) zu belassen, werden keine Vorgaben zu Baumarten gemacht. Die ausschließliche Festsetzung von Bäumen erster Ordnung kann auf dem begrenzten Raum des Plangebietes zu Konflikten führen, weshalb die Festsetzung 7.1 redaktionell um Vorgaben zur Pflanzung von mittel- oder großkronigen Bäumen ergänzt wird.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	Zu 8.2 Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg (2018) Es wird auf die Stadtklimaanalyse verwiesen, diese attestiert dem Bereich eine ungünstige bis sehr ungünstige Situation. Als Maßnahmen, die seitens der Hansestadt vorgesehen werden, wird auf die festgesetzten vier Laubbäume unter 5.3.3 verwiesen. Diese Maßnahmen sollen sodann eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Plangebiet darstellen. Sofern keine Festsetzung von Baumarten und der Mindestanforderung Großbaum erfolgt, besteht die Gefahr, dass die in Aussicht gestellte Verbesserung in keinsten Weise eintreten wird. Ein mittelgroßer Baum (Baum 2. Ordnung) oder auch Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) vermag nicht annähernd eine verbessernde Wirkung der bioklimatischen Situation herbeiführen. Daher sollte ein Pflanzgebot für Großbäume festgesetzt werden (vgl. zu 5.3.3).	Die Aussagen der Stadtklimaanalyse und der angestrebte Nutzen der Baumpflanzungen werden richtig wiedergegeben. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Verschattungsleistung eines Baumes ist nicht nur von der Ordnungsklasse abhängig, sondern auch vom Kronenvolumen eines Baumes. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der zahlreichen Bäume in der östlich angrenzenden Parkanlage wird von der ausschließlichen Festsetzung von Bäumen erster Ordnung abgesehen. Die Festsetzung 7.1 wird jedoch zur Klarstellung um Vorgaben zur Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ergänzt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
<i>Privat 1</i> 23.06.2020	<i>Als angrenzende Bewohner des Sondergebiets Ladengebiet (SO a, S 3) begrüßen wir grundsätzlich die Weiterentwicklung des Areals. Bezugnehmend auf die nun im Vorentwurf vorliegenden Planungen möchten wir Ihnen unsere Bedenken zu einzelnen Teilen mitteilen.</i> 1. Gestaltung des Außenbereichs (Zu 6. Maß der baulichen Nutzung) <i>Ein Areal, das für die Wohnnutzung planerisch umgenutzt wird, hat nicht nur zwei Funktionen: Wohnen und Parken. Vielmehr sollte die Umnutzung des Areals die Bedürfnisse aller Bewohner in den Vordergrund stellen und nicht eine maximale Schaffung von Wohneinheiten.</i> <i>Es werden auf dem 3.100 m² umfassenden Grundstück keine Aufenthaltsbereiche für die Bewohner im Außenbereich geschaffen, keine spontan von Kindern zu erreichende Spielzonen festgesetzt und auch keine Pflanzungen mit gestaltgebenden und schattenspendenden Bäumen berücksichtigt.</i> Kritik: <i>Die Entwicklung der baulichen Nutzung, orientiert sich am städtebaulich maximal möglichen, sie sollte jedoch unbedingt eine lebenswerte Qualität der Außenbereiche mit vorsehen.</i>	<i>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</i> <i>Die Gestaltung klimaangepasster Bebauung und ein Wohnumfeld, das zum Aufenthalt einlädt, sind wichtige Ziele der Stadtplanung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘, welche zu der Spielfläche ‚Am blauen Kamp‘ führt. Diese ist in unter 100 m Distanz zum Neubau gelegen und bietet somit einen größeren Grün- und Aufenthaltsraum in unmittelbaren Wohnumfeld.</i> <i>Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Eingrünung des Außenbereiches in Form von standortgerechten Laubbäumen getroffen.</i> <i>In Bezug auf die Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes wird auf § 9 Abs. 3 der Landesbauordnung Niedersachsen verwiesen. Im Rahmen der Umsetzungsplanung ist den Vorgaben dieser zu folgen.</i> <i>Die Hansestadt Lüneburg sieht im Plangebiet die Nachnutzung und -verdichtung eines ehemaligen Einzelhandelsgeländes vor und trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.</i> <i>Es werden Festsetzungen getroffen, welche ein Einfügen der Bebauung und ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld sicherstellen.</i>

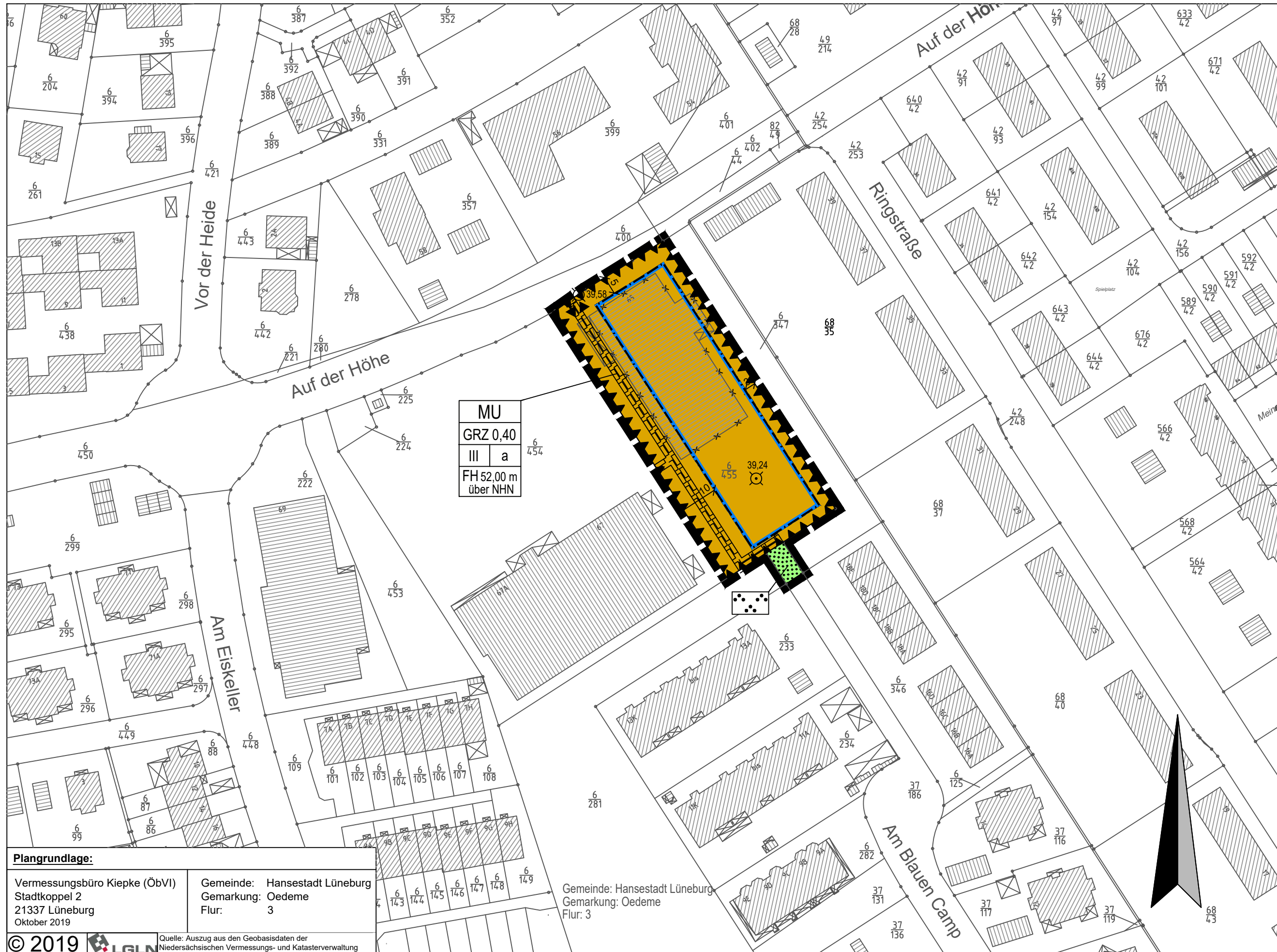
Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	2. Begrünung des Grundstücks (Zu 12. Grünordnung) <i>Der Vorentwurf weist lediglich eine marginale Bepflanzung des Areals auf, die der geplanten Dimension des Neubaus nicht gerecht wird. (Siehe Anlagen zur Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vom 17.02.2020, TOP7_SchaperdriftTeufelskuecheABS17022020.pdf)</i> <i>Die Stadt Lüneburg mit planungshoheitlicher Kompetenz hat die Möglichkeit nach § 9 BauGB (Abs. 1, Nr.25) mittels Pflanzgeboten ganz konkret Einfluss auf die künftige Gestaltung dieses Areals zu nehmen.</i> Kritik: Aus diesem Grund regen wir als Anwohner an, dass das Grundstück je angefangene 500 m² Fläche mit einem großkronigen Baum (heimische Baumart 1. Ordnung) bepflanzt wird. 3. Verkehrssituation Auf der Höhe (Zu 11. Erschließung) <i>Die heutige Verkehrssituation ist im Quartier aufgrund der Vielzahl an PKW unbefriedigend und gerade für Kinder gefährlich. Daher muss die Schaffung von einer noch höheren PKW-Frequenz konsequenterweise mit einem angepassten Verkehrskonzept berücksichtigt werden. Aktuell haben Fahrradfahrer trotz des hohen Verkehrsaufkommens „Auf der Höhe“ weder einen separierten Fahrradweg noch eine Fahrradspur.</i> Kritik: Es ist für uns als Anwohner nicht akzeptabel, dass die Einwohneranfrage im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung (17.02.2020) keinerlei Berücksichtigung in der Planung findet. Wir schließen uns dieser Forderung an und bitten Sie, hier konkrete Verbesserungen der Fahrrad-Infrastruktur vorzunehmen.	<i>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</i> <i>Die überplante Fläche ist derzeit fast vollständig versiegelt. Im Rahmen der Planung werden Festzungen zur Eingrünung der Außenflächen in Form von standortgerechten Laubbäumen sowie Gründächern für Flachdächer / flach geneigte Dächer sowie Carports und Garagen getroffen. Diese tragen zu einem grünen Erscheinungsbild des Plangebietes bei und ergänzen die zukünftige Gestaltung der Außenbereiche.</i> <i>Aufgrund der beengten Verhältnisse und der zahlreichen Bäume in der östlich angrenzenden Parkanlage wird von der Festsetzung von Bäumen erster Ordnung abgesehen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i> <i>Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst nicht die angrenzenden Straßenräume und deren Verkehrskonzept. Ziel des Vorhabens ist ausschließlich die Schaffung von Raum für eine wohnbauliche, gewerbliche oder soziale Nutzung. Die Hansestadt wird sich im Zuge der grundsätzlichen Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Notwendigkeit des Ausbaus der Fahrradinfrastruktur auseinandersetzen.</i>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	4. Prägung des bisherigen Bebauungsplans (Zu 10. Örtliche Bauvorschriften) Der Bebauungsplan Nr. 73 setzt im Großteil der ausgewiesenen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine Zahl der Vollgeschosse von zwei (II) fest, ein kleinerer Teil von einem (I) Vollgeschoss und einen noch kleineren Teil der WA Nutzung, ausschließlich nördlich der Straße Auf der Höhe, von zwei-drei (II-III) Vollgeschossen. Im derzeitigen Bereich des Sondergebiets ist eine bauliche Nutzung von einem (I) Vollgeschoss vorgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ sieht nun vor, dass die bisherige eingeschossige Bauweise auf eine dreigeschossige Bauweise exklusive Dachgeschoss geändert wird. Somit wird im Gebiet des Bebauungsplans die Geschossigkeit auf ortsunübliche Art und Weise erhöht und vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Maße erweitert. Kritik: Aus unserer Sicht ist die Entwicklung der künftigen Bebauung aus dem Kontext des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Neuer Wohnraum sollte in Form von Reihenhäusern oder einzelnen Mehrfamilienhäusern entstehen, nicht jedoch eine maximale Entwicklung von Wohneinheiten. 5. Festsetzung abweichender Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse (Zu 7. Baugrenzen, Bauweise und 8. Höhe baulicher Anlagen) Die Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung mit einem Baukörper von über 50 Metern Länge ermöglichen. Als Begründung für die künftige Zulässigkeit eines dominanten Baukörpers wird argumentiert, dass in der Umgebung Reihenhäuser vorhanden sind. Die Reihenhäuser sind zwischen 25 – 40 Meter lang und überschreiten allesamt nicht die 50 Meter Marke. Darüber hinaus handelt es sich um maximal zweigeschossige Reihenhäuser mit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des aktuellen Bebauungsplanes werden korrekt wiedergegeben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nachverdichtung. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sieht die Hansestadt Lüneburg eine weitgehende Ausnutzung der Nachverdichtungsfläche vor. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen entspricht den bereits bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken „Auf der Höhe“ 58 und 52 a-c. Die 2-geschossigen Bestandsbebauung östlich des Plangebietes ist durch die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen vom Plangebiet abgerückt. Insgesamt bietet das Plangebiet den idealen Standort für ein Nachverdichtungsvorhaben mit hoher Flächenausnutzung in der ansonsten von zwei Vollgeschossen und großformatigen Einzelhandelsgebäuden geprägten weiteren Umgebung. Kenntnisnahme. Die bestehende Bebauungssituation wird korrekt dargestellt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privatpersonen) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Kurzzusammenfassung	Behandlung im Entwurf
	<i>gebietsprägendem Grünflächenanteil, die eine gänzlich andere Raumwirkung entfalten als eine dominierende dreigeschossige Bebauung.</i> Kritik: Somit ist die Einschätzung, dass die Bauweise und Geschossigkeit (7. Baugrenzen, Bauweise; 8. Zahl der Vollgeschosse) sich verträglich ins Stadtbild einfügen nichtzutreffend. Wir regen an, diese für die neu geplanten Gebäude so zu planen, dass sich das aktuelle Ortsbild nicht negativ verändert. 6. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 Der Bebauungsplan Nr. 73 sieht nördlich des Sondergebiets Ladengebiet (S3) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB vor. Diese Fläche sollte aufgrund der vorhandenen Bäume und Bepflanzung in seiner bisherigen Schutzfunktion erhalten und weiter ausgebaut werden. In dem Vorentwurf zum 2. Änderungsverfahren B-Plan Nr. 73 wird dieser Sachverhalt nicht thematisiert und die bisherige Festsetzung ersatzlos überplant. Kritik: Vorhandene Festsetzungen für Grünstruktur im Änderungsgebiet sollten nicht ersatzlos überplant werden, sondern bestenfalls aufgegriffen und umfangreich ergänzt werden. Sofern diese festgesetzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 73 eine Ausgleichsfunktion erfüllen ist für die Inanspruchnahme die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu aktualisieren, sodass kein Defizit	Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der Gebäudehöhen und -längen wird das Ortsbild im Plangebiet von den großformatigen Einzelhandelsgebäuden, welche bereits heute tlw. eine Gebäudelänge von über 50 m aufweisen, geprägt. Durch die Außenbereiche des Wohngebäudes wird die Gebäudemasse im Verhältnis zum Bestand abnehmen. Zur Bestandsbebauung östlich des Plangebietes besteht aufgrund der angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen ausreichend Freiraum. Der Konzeptentwurf stellt somit einen Übergang zwischen den Einzelhandelsgebäuden und östlich gelegenen Wohngebäuden dar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anpflanzfläche im nördlichen Plangebiet ist mit einem Kugelhorn und Bodendeckern bewachsen. In seiner derzeitigen Ausgestaltung ist die Schutzfunktion gering. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten und Raum für eine Begrünung in Richtung des Einzelhandelsstandortes zu schaffen wird die im Bebauungsplan 73 enthaltene Fläche nicht in die 2. Änd. übernommen. Die Entfernung der Kugelhornbäume ist aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einem standortfremden Artenspektrum als unkritisch zu bewerten. Über die Regelungen zur Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Festsetzung über die Pflanzung von vier standortgerechten Laubbäumen werden diese Verluste minimiert. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gem. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 sind Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen nicht vorgesehen. Zudem sind die besagten Flächen lediglich als Flächen zum Anpflanzen [...] und nicht als Flächen für Maßnahmen [...] gekennzeichnet. Dementsprechend

	<i>von Kompensationsmaßnahmen durch das Änderungsvorhaben entsteht.</i>	<i>handelt es sich bei der Fläche zwischen der Straße ‚Auf der Höhe‘ und dem ehemaligen Penny-Markt nicht um eine Ausgleichsfläche. Durch die Planung entfallen vier junge Bäume sowie eine rd. 120 m² große Fläche, welche mit Bodendeckern bewachsen ist. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, der Verlust der Bodendecker ist im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig.</i> <i>Das Plangebiet ist im Bestand derzeit nahezu vollständig versiegelt, sodass die getroffenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünung eine Verbesserung der Situation darstellen.</i>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 73 "Schaperdrift Teufelsküche" 2. Änderung Maßstab: 1:1.000



8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 8.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und Din 4109-2:2018-01 in Nebenplan 1 (Anlage 4a) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (Anlage 4b) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße
- $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
- $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)
- Dabei ist
- $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
- L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Anlage 4a der Schalltechnischen Untersuchung: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



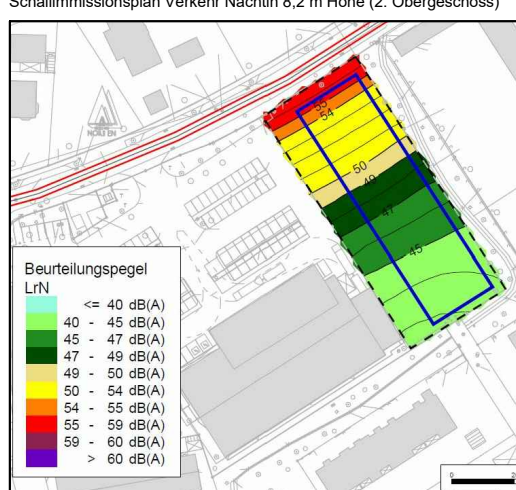
Anlage 4b der Schalltechnischen Untersuchung: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



8.2 Für Bereiche > 50 dB(A) in der Nacht gilt (vergl. Anlage 2b):

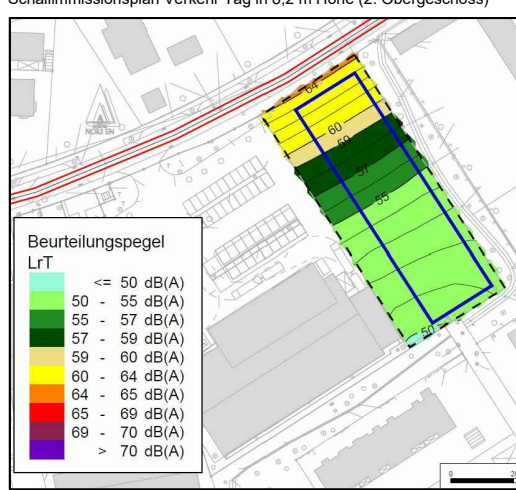
Durch Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäuseiten nicht möglich ist, sind diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfläche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Anlage 2b der Schalltechnischen Untersuchung: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss)



8.3 Für den Bereich > 60 dB(A) am Tag gilt (vergl. Anlage 2a): Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Anlage 2a der Schalltechnischen Untersuchung: Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss)



8.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. **Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
- Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 75 m² je ein (1) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 75 m² je eineinhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Je durch die soziale Wohnraumförderung geförderte Wohneinheit sind unabhängig von ihrer Größe 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.
2. **Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun oder weißgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben herzustellen. Fassadenbegrünung ist zulässig.
3. **Fassade** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Nach jeweils 30 m Gebäudelänge ist ein Gebäuderück- bzw. -vorsprung um mind. 1 m vorzusehen.

4. Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen

- (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- 4.1 In dem Urbanen Gebiet (MU) sind für die Hauptgebäude nur Pyramidendächer und Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von maximal 48° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 4.2 Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.
- 4.3 Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen als die genannten zulässig. Die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen herzustellen und zu unterhalten.

5. Steingärten

- (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- Grundstücksflächen, welche nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

6. Werbeanlagen

- (§ 50 NBauO)
- Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Hinweise:

- Vorschriften

Die DIN-Vorschriften, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen werden, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

- Fahrradabstellanlagen

Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sollen Fahrradabstellanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Die Anzahl an herzustellenden Fahrradstellplätzen je Wohnung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg zu vereinbaren.

Folgender Fahrradstellplatzschlüssel wird angestrebt:

- Wohnungen bis 59 m² (Wohnfläche) je 1 Stellplatz
- Wohnungen von 60 - 99 m² je 2 Stellplätze
- Wohnungen ab 100 m² je 3 Stellplätze

Mindestens 10 % der insgesamt herzustellenden Fahrradstellplätze müssen ausreichend Platz für Lastenfahrräder bieten.

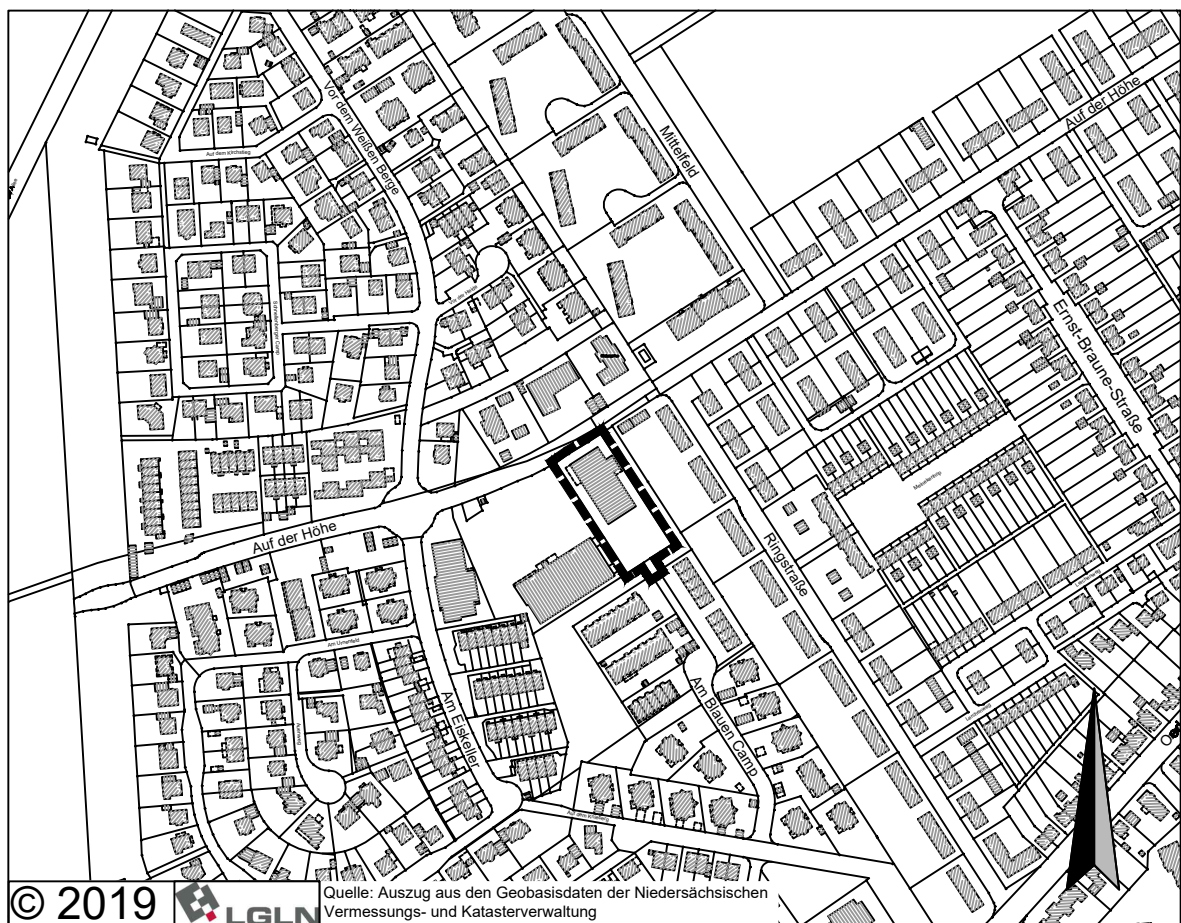


HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ 2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 19.08.2021



Übersicht M 1 : 5.000



GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 19.08.2021

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
EMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	<i>Planungsanlass</i>	5
1.2	<i>Fachbeiträge</i>	5
1.3	<i>Verfahren</i>	5
1.4	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	6
2	Plangebiet	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	<i>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)</i>	7
3.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009)</i>	9
3.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	11
3.4	<i>Derzeit wirksamer Bebauungsplan</i>	12
3.5	<i>Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (2008)</i>	12
4	Allgemeines Planungsziel	15
5	Inhalt der Planung	15
5.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	16
5.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	17
5.3	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	19
5.4	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	21
6	Örtliche Bauvorschriften	25
6.1	<i>Einstellplätze</i>	25
6.2	<i>Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden</i>	26
6.3	<i>Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile</i>	26
6.4	<i>Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen</i>	27
6.5	<i>Steingärten</i>	27
6.6	<i>Werbeanlagen</i>	28
7	Erschließung	28
7.1	<i>ÖPNV</i>	28

8	Umweltbelange	28
8.1	<i>Umweltprüfung</i>	28
8.2	<i>Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg (2018).....</i>	30
8.3	<i>Natur und Landschaft</i>	30
8.4	<i>Eingriffsregelung.....</i>	35
9	Ver- und Entsorgung	35
10	Archäologie und Altlasten, Kampfmittel	37
11	Billigung	39

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Schaperdrift Teufelsküche", ohne Maßstab.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg.....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 73, Quelle: Hansestadt Lüneburg.....	12
Abbildung 6: Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Hansestadt Lüneburg, Quelle: www.hansestadtlueneburg.de	13
Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.	23
Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.	23
Abbildung 9: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss).Quelle: Lärmkontor 2021.....	24
Abbildung 10: Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 8,2 m.....	24
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg: Arten und Biotope. Quelle: www.hansestadtlueneburg.de	30

Anlagen

- BFB – Büro für Bodenprüfung GmbH (2021): Baugrunduntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg. 02.03.2021, Lüneburg.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg. Dezember 2019, Hannover.
- Lärmkontor GmbH (2021): zum Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“, 2. Änderung in Lüneburg. 22.01.2021, Hamburg.
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg.

Begründung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt im Zuge einer Umstrukturierung des bestehenden Nahversorgungszentrums „Auf der Höhe“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete wohnbauliche und gewerbliche/soziale Entwicklung im östlichen Teil des Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Umnutzung der bislang durch einen Einzelhandelsbetrieb in Anspruch genommenen Fläche reduziert die zukünftige Bodeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung.

1.2 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurden bislang folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt:

- Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Dezember 2019*
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ der Hansestadt Lüneburg, *erstellt LÄRMKONTOR GmbH, 22.02.2021*
- Baugrundgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“, der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch BFB – Büro für Bodenprüfung GmbH, März 2021.*

1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ gefasst.

Die Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Hansestadt Lüneburg handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,

- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen oder sonstigen schweren Unfällen hervorgehen, die später zu ernstesten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

2 Plangebiet

Die Hansestadt Lüneburg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt am Fluss Ilmenau östlich der Lüneburger Heide. Sie befindet sich ca. 55 km südöstlich der Hansestadt Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

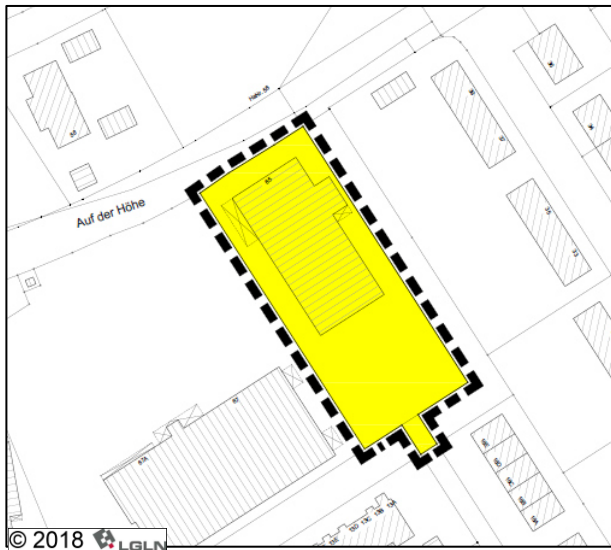


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Schaperdrift Teufelsküche", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Lüneburg ca. 2,3 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Einzelhandelsstandortes „Auf der Höhe“. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei weitere Gebäudekomplexe des Einzelhandelsstandortes sowie die entsprechenden Stellplatzanlagen für den Kundenverkehr. Südlich sowie östlich des Plangebietes grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen „Am Blauen Camp“ sowie der „Ringstraße“ an das Plangebiet an.

Der im östlichen Teilbereich bislang bestehende Lebensmitteldiscounter wird in das südlich gelegene Gebäude des Nahversorgungsstandortes verlagert, um sich in diesem Zuge vergrößern zu können. Das somit freiwerdende Gebäude wird zurückgebaut und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung geschaffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3.100 m².

3 Planungsvorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist 2017 geändert worden.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

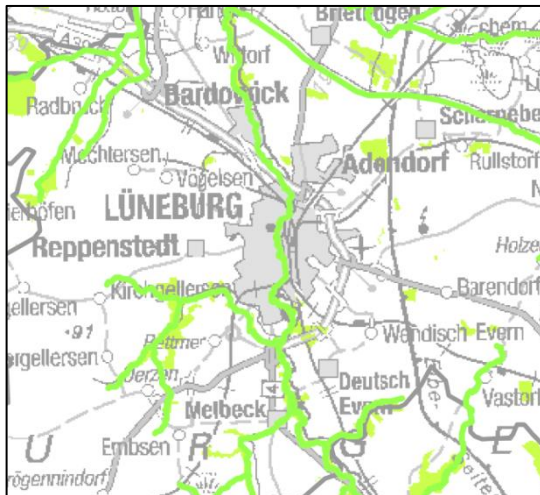


Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,
Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Die zeichnerische Darstellung der Änderungsverordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen stellt innerhalb der Hansestadt Lüneburg im Bereich der Ilmenau einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu den naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen auf, so dass eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die Hansestadt Lüneburg erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden.*
- *die Raumanprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.*
- *flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden.*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden.*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimänderungen berücksichtigt werden.*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (1.1 02 Satz 1-3 LROP-VO).*

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. (1.1 08 LROP-VO)

Die Hansestadt Lüneburg folgt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen, indem sie durch das geplante Vorhaben einen ehemaligen Einzelhandelsstandort umstrukturiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche sowie gewerblich/soziale Nachverdichtung schafft.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen getroffen, um negative Auswirkungen auf das Kleinklima sowie das generelle Stadtklima zu reduzieren.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (2.1 02 LROP-VO).

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (2.1 05 LROP-VO).

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen (2.1 06 LROP-VO).

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 schafft die Hansestadt Lüneburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umstrukturierung einer ehemaligen Einzelhandelsnutzung. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht den gut integrierten Standort durch eine wohnbauliche sowie sozial/gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Durch die Überplanungen des Vorhabengebietes werden Außenbereichsflächen vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

Zudem findet mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Entwicklung von Siedlungsstrukturen für alle Bevölkerungsgruppen, welche aufgrund ihrer Nutzungsdurchmischung zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen, statt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009)

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

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) in Kraft getreten. Das Thema „Vorranggebiete für Windenergie“ ist Bestandteil der 2. Änderung des RROP Lüneburg, in Kraft getreten am 18. Februar 2016. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Lüneburg sind

die Aussagen der 2. Änderung des RROP zu den Vorranggebieten für Windenergie für das geplante Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht planungsrelevant.

Im Weiteren wird Bezug auf die Aussagen der 1. Änderung des RROP 2003 (2010) genommen.

In der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 3). Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt u.a. als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ ausgewiesen.

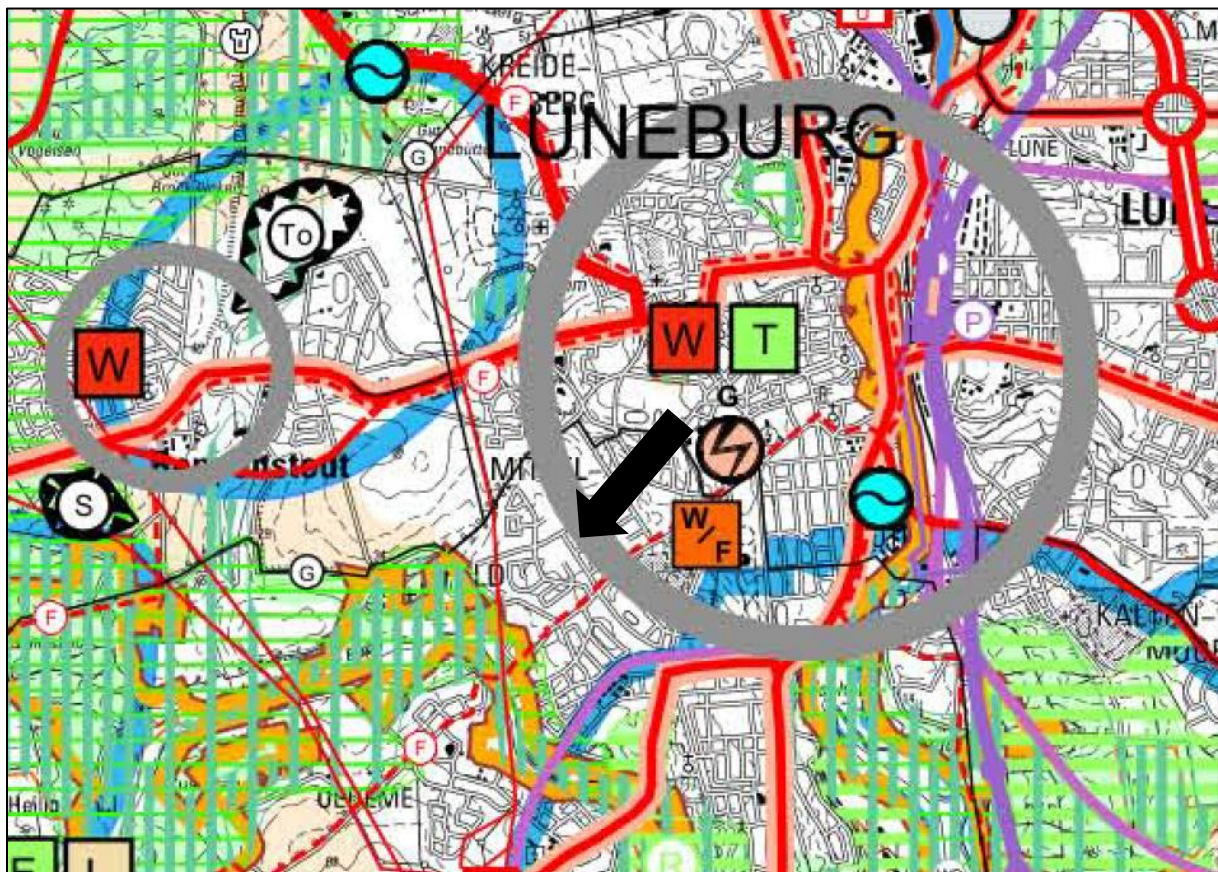


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Gemeinden haben ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten. Dies gilt sowohl für die Haltepunkte des schienengebundenen als auch des straßengebunden ÖPNV (Regionale Hauptlinien), deren Streckenführungen die (über-) regionalen Siedlungsentwicklungsachsen bilden. (2.1 06 RROP)

Schwerpunktaufgaben haben:

Das Oberzentrum Lüneburg:

- **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Wissenschaftliche Lehre und Forschung**
(2.1 15 RROP)

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 überplant eine innerstädtische Fläche der Hansestadt Lüneburg und schafft somit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung der bislang durch eine Einzelhandelseinrichtung genutzten Fläche. Die Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht auf der entsprechenden Fläche künftig eine durchmischte Nutzung gewerblicher sowie wohnbaulicher Nutzungen. Die Bushaltestelle „Teufelsküche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes entlang der Straße „Auf der Höhe“. Die künftigen Gewerbeeinheiten sowie Wohnnutzungen der 2. Änderung sind somit an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Entwicklung der Zentralen Orte

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2008 ist ein Oberzentrum in der Hansestadt Lüneburg festgelegt. Die Hansestadt Lüneburg erfüllt somit oberzentrale Funktionen für den Planungsraum. (2.2 01 RROP)

Die Hansestadt Lüneburg kommt seiner raumordnerischen Funktion als Oberzentrum durch das geplante Vorhaben nach, indem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung Wohn- und Arbeitsstätten geschaffen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

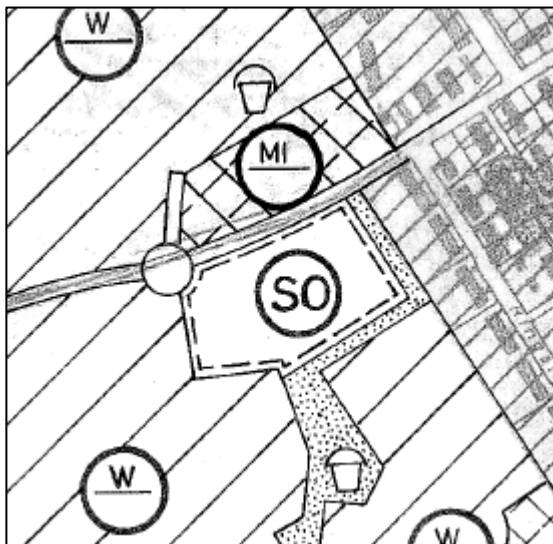


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) dar.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, ohne dass es zuvor einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans nach den Verfahrensschritten der §§ 2 – 4 BauGB bedarf.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Berichtigung im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.4 Derzeit wirksamer Bebauungsplan

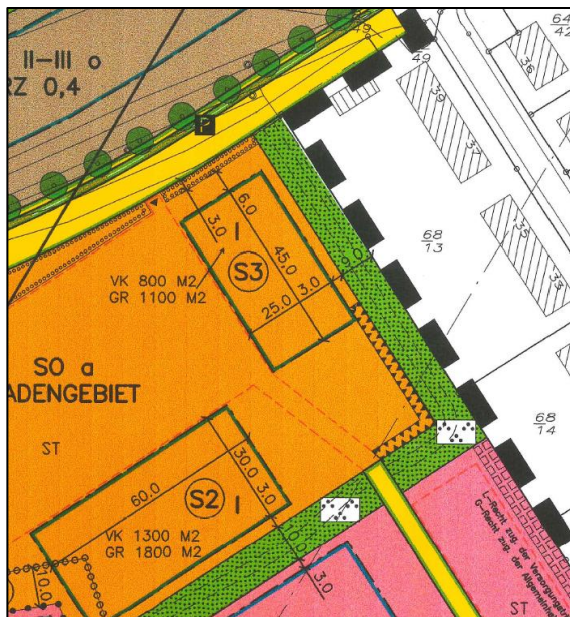


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 73, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg setzt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ fest. Es erfolgt die Festsetzung eines Baufensters mit einer Grundfläche von 1100 m² und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss [I]. Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nicht durch die 2. Änderung überplant.

Zudem weist der Ursprungsplan eine Anpflanzfläche im Norden des Gebietes und im Südosten eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Das geplante Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg sieht eine gewerbliche und wohnbauliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich der Stadt vor.

Um die planungsrechtliche Möglichkeit zur verdichteten Errichtung von Wohn- und Gewerbeeinheiten zu schaffen, erfolgt neben der Änderung der Gebietsform die Veränderung der bislang vorgesehenen Baugrenze sowie eine entsprechende Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (2008)

Das Ladengebiet Auf der Höhe ist eines der elf Nahversorgungszentren Lüneburgs und befindet sich östlich der Straße „Am Eiskeller“ und südlich der Straße „Auf der Höhe“ im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum Stadtteil Mittelfeld.

Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, Seite 30



Abbildung 6: Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Hansestadt Lüneburg, Quelle: www.hansestadtlüneburg.de

Es handelt sich um einen modernen Einzelhandelsstandort mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentraler, siedlungsintegrierter Lage. Innerhalb von drei Gebäudekomplexen sind neben dem leistungsfähigen Vollversorger Edeka Neukauf der Lebensmitteldiscounter Penny, der Drogeriemarkt Schlecker sowie der Bekleidungsmarkt kik angesiedelt. Zusätzlich sind gesundheitsorientierte Dienstleistungen vorhanden. Leerstände sind derzeit nicht erkennbar. Neben der guten (auch fußläufigen) Erreichbarkeit ist die großzügige Stellplatzanlage hervorzuheben. Die Verkaufsfläche beträgt aktuell gut 2.100 m².

Das Zentrum wird als typisches Nahversorgungszentrum von einem Lebensmittelanbieter (Typ „Kleiner Verbrauchermarkt“) geprägt. Die weiteren Anbieter stellen eine ergänzende Arrondierung dar, die ausbaufähig ist, so lange sich Erweiterungen auf das Segment „Periodischer Bedarf“ beschränken und zentrenrelevante Sortimente nur auf Kleinflächen und/oder als Nebensortimente angeboten werden.

Derzeit besteht der Einzelhandelsstandort aus drei um einen zentralen Parkplatz herum angeordneten Geschäftsgebäuden. Im westlichen Gebäude (Auf der Höhe 69) sind mehrere Dienstleistungsbetriebe sowie ein Imbiss untergebracht. Das südliche Gebäude (Auf der Höhe 67 und 67a) verfügt über die insgesamt größte Verkaufsfläche und wird zum Teil von einem Textildiscounter sowie einem Bäcker genutzt. Nach der Geschäftsaufgabe des Edeka Marktes steht das südliche Gebäude zurzeit jedoch größtenteils leer. Die Penny-Markt GmbH beabsichtigt, die Verkaufsfläche der aktuell im östlichen Gebäude (Auf der Höhe 65) untergebrachten Penny Filiale bedarfsgerecht zu vergrößern. Hierfür ist geplant, den Penny Markt ins südliche Geschäftsgebäude zu verlagern und dort die leerstehende Verkaufsfläche des ehemals ansässigen Edeka Marktes nachzunutzen.

3.5.1 Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg erarbeitet.

Auszug Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg, Seite 10

In der Hansestadt Lüneburg wird derzeit die Neustrukturierung des als Nahversorgungszentrums ausgewiesenen Standortes Auf der Höhe diskutiert.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld. Der Standort ist auf der südlichen Seite der Straße Auf der Höhe im Kreuzungsbereich zur Straße Am Eiskeller verortet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine geringfügige Verlagerung und Erweiterung des am Standort bereits ansässigen Lebensmittelbetriebs Penny mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m² vorgesehen. Der Penny-Markt soll die vormals von Edeka genutzte Gebäudefläche nachnutzen. An Stelle des Penny-Marktes ist dagegen Wohnbebauung vorgesehen. Weiterer Planungsinhalt ist ein bereits am Standort ansässiger Textildiscounter sowie die Erweiterung eines ebenfalls bereits im Standortbereich ansässigen Bäckereibetriebs auf eine zukünftige Verkaufsflächengröße von 130 m². In Summe würde sich die Lebensmittelverkaufsfläche im Vergleich zum vormaligen Stand inkl. Edeka nicht erhöhen.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist nahezu ausschließlich geprägt von Wohnungsbau. Westlich des Standortes sind überwiegend einzelstehende Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Östlich des Vorhabenstandortes liegt vorwiegend mehrstöckiger Geschosswohnungsbau vor. Damit ist der Standort siedlungsstrukturell integriert.

Weitere Einzelhandels- oder Versorgungsnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorzufinden. Das Nahversorgungszentrum stellt die einzige nennenswerte Nahversorgungsmöglichkeit im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme sowie im westlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld dar.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung im nordöstlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld (Edeka) sowie im östlichen Teil des Stadtteils Weststadt (Rewe). Beide genannten Nahversorgungsbetriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. Der nächstgelegene Lebensmittel-discounter Aldi befindet sich zusammen mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka im südlich anschließenden Stadtteil Rettmer. Diese Betriebe übernehmen eine Nahversorgungsaufgabe insbesondere für den südlichen Teil des Stadtteils Oedeme.

Der Standort Auf der Höhe ist über gleichnamige Straße aus östlicher und westlicher Richtung sowie aus südwestlicher Richtung über die Ringstraße mit dem Pkw grundsätzlich gut zu erreichen. Da die umliegenden Straßen allerdings weniger dem Durchgangsverkehr, sondern vielmehr der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen, beschränkt sich das Verkehrsaufkommen und auch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums allerdings größtenteils auf die umliegenden Wohngebiete.

Fußläufig ist der Standort aus den unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Wohngebieten in Oedeme sowie den westlichen Wohngebieten des Stadtteils Mittelfeld bestens erreichbar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die sich unmittelbar am Standort befindende Bushaltestelle „Teufelsküche“ an der Straße Auf der Höhe komfortabel gegeben. Die dortige Buslinie 5003 verkehrt in einem regelmäßigen 20-Minuten-Takt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Ziel- und Maßnahmenempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg.

Mit der geplanten Modernisierung des ansässigen Penny-Marktes würde der Fortbestand des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich gesichert.

Wenngleich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe mit Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes deutlich abgenommen hat, wird diese mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt Penny und den am Standort ansässigen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus weiterhin gewährleistet.

Auf Grundlage der vorgenommenen Standortbewertung ist der Standort Auf der Höhe für die geplante Umstrukturierung zu empfehlen.

Der Vorhabenstandort bietet die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebietslagen im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld einen bereits am Standort ansässigen Lebensmittelbetrieb modern und leistungsfähig aufzustellen, der überwiegend eine wohnortnahe Nahversorgungsfunktion besitzt. Für die kommenden Jahre kann die Nahversorgungssituation somit nachhaltig gestärkt werden.

Die Hansestadt Lüneburg schafft im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Flächen des ehemaligen Lebensmitteldiscounters einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der am Einzelhandelsstandort „Auf der Höhe“ weiterhin ansässigen Einzelhandelseinrichtungen hat die Hansestadt Lüneburg das Standortpotenzial des Plangebietes erkannt. Durch die geplante Festsetzung als Urbanes Gebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine mögliche Wohnnutzung durch weitere gewerbliche sowie soziale Nutzungen an dem gut integrierten innerstädtischen Standort zu entwickeln. Die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes können somit eine stimmige Ergänzung zu den weiterhin am Einzelhandelsstandort bestehenden Betrieben darstellen.

4 Allgemeines Planungsziel

Anlässlich und im Zuge der bedarfsgerechten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes soll das freiwerdende Einzelhandelsgrundstück aufgrund seines Standortpotenzials an einem Nahversorgungszentrum entsprechend nachgenutzt werden. Aufgrund der akut hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie der Vorprägung durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes durch Wohnnutzungen in Verbindung mit sozialen, kulturellen oder gewerblichen Nutzungen beabsichtigt.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine verdichtete, innerstädtische Entwicklung südlich der Straße „Auf der Höhe“ geschaffen.

5 Inhalt der Planung

Die Fläche des Vorhabengebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Vorhabens mit typischen Nutzungen eines urbanen Gebiets (Mischung aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) zu schaffen.

Das geplante Vorhaben bereitet die Um- und höhere Ausnutzung einer bislang durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche vor. Die Planung sieht die enge Verzahnung von Wohn- und wohnverträglicher weiterer Nutzungen sowie das Einfügen des Plangebietes in das gewerblich und wohnbaulich genutzte Umfeld vor.

Der Geltungsbereich umfasst das gegenwärtige Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die Anlieferung und Teilflächen der Stellplatzanlage. Die Fläche ist bis auf die Randbereiche nahezu vollständig versiegelt.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg sind darauf ausgerichtet, dass die baulichen Anlagen des Urbanen Gebietes (MU) eine stimmige Ergänzung zu den weiterhin bestehenden Einzelhandelseinrichtungen darstellen und sich in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen ohne diese zu beeinträchtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und 6a BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Ein Urbanes Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Urbanen Gebietes (MU), welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohnnutzungen und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität durch die angrenzende Gewerbenutzung in Kombination mit der im Urbanen Gebiet entstehenden gewerblichen Nutzung als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um die Beeinträchtigung der Wohnnutzung auch in den nördlich angrenzenden Gebäuden zu verhindern.

Insbesondere durch Tankstellen und Vergnügungsstätten kann es in unmittelbarer Umgebung zu Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des Kundenverkehrs in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schall- und Schadstoffimmissionen kommen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, sind potentiell geeignet, das angestrebte städtebauliche Planungsziel eines unter anderem für Familien attrakti-

ven Arbeits- und Wohnstandortes zu gefährden. Tankstellen sind darüber hinaus nicht mit den städtebaulichen Zielen einer verdichteten Gebäudestruktur vereinbar. Daher werden diese Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in das vorhandene Stadtbild einfügen ohne dieses negativ zu beeinträchtigen.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet (MU) wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Solar- und Photovoltaikanalgen bei einer Entfernung zur Dachkante von mind. 2,0 m die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe (FH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.

Um die künftige bauliche Entwicklung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe in Bezug auf die Höhe über Normalhöhennull.

Die festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH) ermöglicht eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe von bis zu 12,5 m. Die Höhe entspricht in etwa den nördlich gelegenen Bestandsgebäuden und ermöglicht die Nachverdichtung einer weitgehend versiegelten Fläche. Die angrenzende öffentliche Grünfläche und die privaten Gärten stellen eine Pufferzone zu der östlich gelegenen Wohnbebauung dar. Zur Förderung der Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, dürfen diese die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzenden Firsthöhe stellt sicher, dass innerhalb des Gebietes keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die Fläche allerdings hinsichtlich ihrer besonders eingebundenen Lage bestmöglich durch eine bauliche Nachverdichtung entwickelt werden kann.

5.2.2 Baugrenzen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind.

Für die Bebauung innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um innerhalb des Plangebietes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichten zu können. Es gilt die Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 75 m

errichtet werden dürfen. Diese Bauweise bietet die Möglichkeit zur umfangreichen Nachverdichtung und stimmigen Ergänzung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen durch die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelänge auf 75 Meter erweitert wird.

Das Plangebiet ist derzeit durch das Gebäude eines Lebensmittelhändlers bebaut, welcher Teil eines Nahversorgungszentrums bildet. Die angrenzenden Einzelhandelsgebäude weisen ebenfalls Gebäudelängen von über 50 m auf. Auch die Umgebungsbebauung wird durch größere Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Angesichts der Vorprägung der Fläche ist eine entsprechende Entwicklung für das Stadtbild verträglich.

Die festgesetzte Baugrenze wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze um 10 m abgerückt, um die baulichen Strukturen durch die freizuhaltenden Bereiche nicht zu massiv wirken zu lassen und gleichzeitig Flächen für erforderliche Nebenanlagen sicherzustellen.

5.2.3 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO)

Für die Fläche des Urbanen Gebietes (MU) wird eine maximale Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 0,8 wird hierbei nicht überschritten werden. Die festgesetzte GRZ I orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld und ermöglicht eine möglichst hohe Ausnutzung der weitgehend versiegelten Fläche und damit gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Fläche zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,8 für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zugelassen (s. Ziff. 5.2.4).

5.2.4 Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sieht eine bauliche Nachverdichtung vor. Um für die künftigen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereitstellen zu können, erfolgt für die Fläche des Vorhabengebietes die Festsetzung einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8. Angesichts der Nachnutzung und Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche ist diese Obergrenze städtebaulich vertretbar.

Im Falle der Installation einer Fassadenbepflanzung ab dem Sockel ist mit Kraftfahrzeugen und Abfalltonnen ein Abstand von über 3 m (Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge mehr als 6 m) zur Fassade hin einzuhalten.

5.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Zufahrt zur Straße Auf der Höhe lediglich im Norden der Fläche erfolgt. In Verbindung mit dem Abrücken der Baugrenze von der westlichen Plangebietsgrenze wird gewährleistet, dass sich der Verkehr im Plangebiet und eine damit im Zusammenhang stehende Belastung der Wohnnutzung auf die an den Einzelhandelsstandort angrenzenden Flächen beschränkt.

5.2.6 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Urbanen Gebietes erfolgt die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit, welches abweichend von der festgesetzten Lage in der Planzeichnung (Teil A) um bis zu 10 m verschoben werden darf, solange dem Ziel der Aufrechterhaltung der bestehenden fußläufigen Verbindung entsprochen wird.

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Schaffung einer direkten fußläufigen Verbindung zwischen der Straße „Am blauen Kamp“ und der Straße „Auf der Höhe“ sowie der Anbindung an den östlich gelegenen Einzelhandelsparkplatz. Um eine sinnvolle Anordnung zukünftiger baulicher Anlagen zu gewährleisten, kann das festgesetzte Gehrechte entsprechend um bis zu 10 m verschoben angeordnet werden. Das Ziel der Aufrechterhaltung der bestehenden fußläufigen Anbindung ist dabei zu berücksichtigen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Derzeit grenzen östlich und westlich öffentliche Grünflächen an, welche durch eine Straßenverkehrsfläche getrennt werden. Durch die Festsetzung wird ein zusammenhängender Grünzug geschaffen, welcher von der Straße „Auf der Höhe“ bis zur südwestlich gelegenen Spielfläche führt.

5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Die Beläge müssen einen Abflussbeiwert von 0,4 oder niedriger aufweisen.

Pflasterflächen müssen Fugenbreiten von mind. 5 mm aufweisen. Pflastersteine mit Fase sind nicht zulässig.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wegeflächen in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Versickerung von Niederschlagswasser und damit einer Grundwasserneubildung bei. Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, versickerungsfähiges Pflaster oder eine wassergebundene Bauweise führen zu einem Abfluss von 40 % oder weniger des Niederschlags und somit zu einer Annäherung an natürliche Verdunstungs- und Versickerungsraten.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro BFB eine Baugrunduntersuchung erstellt gem. welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Stellenweise wird aufgrund oberflächiger Auffüllungen oder schluffiger Geschiebesande bis in max. 1,60 m Tiefe der Aushub des Oberbodens oder die Planung einer geeigneten Versickerungsanlage gem. DWA A-138 notwendig. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um einen Verbund der bestehenden Grünflächen herzustellen. Deren Wegeflächen sind im Bestand in wassergebundener Bauweise ausgeführt, sodass die Festsetzung zu einer einheitlichen Gestaltung beiträgt. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung einer wassergebundenen Bauweise das Versickern des auf den Wegeflächen anfallenden Niederschlagswasser. Die gesamte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darf im Rahmen der Bauarbeiten nicht in Anspruch genommen werden.

Um eine standortangepasste Begrünung und Lebensraumgestaltung des Plangebietes sicherzustellen ist für begrünte Außenanlagen und Gründächer regionales, an trockene Standorte angepasstes Saatgut zu verwenden.

Zur Verbesserung der Habitateignung des Plangebietes für die Haubenlerche werden Fugenbreiten von mind. 5 mm und Pflastersteine ohne Fase vorgeschrieben. Haubenlerchen nutzen oft versiegelte, insbesondere gepflasterte Flächen, zur Nahrungssuche. Problematisch sind Pflastersteine mit Fase, da diese oft einen scharfkantigen Grat am unteren Ende der Fase aufweisen, der zu Verletzungen am Schnabel führen kann.

5.3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind mind. vier (4) standortgerechte, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Das Pflanzgebot über vier Laubbäume stellt eine Mindestanforderung für eine Begrünung des Plangebietes dar und soll die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ergänzen. Die festgesetzten Einzelbäume tragen zu einer Beschattung und Verdunstung und damit zur Verbesserung der

lokalklimatischen Verhältnisse bei und steigern die Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der bioklimatisch ungünstigen Situation im Plangebiet (s. Ziff. 8.2) und der grundsätzlich hohen Belastung von Bäumen im städtischen Raum ist bei der Baumauswahl auf deren Trocken- und Hitzetoleranz zu achten.

Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) definiert (FLL 2010, 2015) sind im Rahmen von Pflanzarbeiten zu beachten.

5.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.4.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73, 2. Änd.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2021 durch das Büro Lärmkontor GmbH aus Hamburg geprüft, ob Immissionen durch den Verkehrslärm der Straße Auf der Höhe sowie der Gewerbelärm des westlich gelegenen Einzelhandelsstandortes den Planungen entgegenstehen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Unterlagen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schallgutachten

Zur planungsrechtlichen Absicherung zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm sowie den Gewerbelärm durch den Penny-Markt sowie den Büroparkplatz auf das Plangebiet untersucht.

Verkehr

Die Straße Auf der Höhe und Ringstraße stellen die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet dar.

Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zwischen 50 und 64 dB(A). Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) errechnen sich Beurteilungspegel zwischen 43 und 57 dB(A).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /6/ für Urbane Gebiete von 64 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet unterschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) ebenfalls größtenteils eingehalten. Lediglich im Nordwesten parallel zur Straße Auf der Höhe kommt es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB.

Gewerbe

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Fachmarktzentrum mit Verbrauchermarkt und Parkplatz und nördlich ein Bürogebäude mit Parkplatz.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Urbane Gebiete von 63 dB(A) nahezu im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Stellplatzanlage kommt es zu geringen Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten. Es werden Beurteilungspegel von knapp über 40 dB(A) im Südwesten berechnet. Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB überschreiten. Im gesamten Plangeltungsbereich wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm mit Pegeln bis zu 79 dB(A) tags sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Spitzenpegel zu erwarten.

Ausgehend vom Betrieb des Penny-Marktes und des Büroparkplatzes sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten und daher keine Festsetzungen zum Gewerbelärm notwendig.

Die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO ist nach gutachterlicher Auffassung mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes bereits erfolgt.

Das Abstandsgebot sowie eine Schallschutzwand oder ein Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme stellen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließung keine angemessenen Lösungsansätze dar. Zudem müsste der Lärmschutz für einen wirksamen Schutz auch der Obergeschosse sehr hoch ausgeführt werden.

Als letzte Maßnahme kommt die Planung schalloptimierter Grundrisse in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht. Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen mit Hauptaugenmerk auf die Schlafräume, ergänzt durch passiven Schallschutz notwendig, um einen sinnvollen Lärmschutz zu gewährleisten. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Für betroffene Schlafräume sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Konflikte ergeben sich im Einflussbereich der Straße Auf der Höhe. Dort werden Beurteilungspegel von über 60 dB(A) berechnet. Hier sollten keine vor Lärm ungeschützten Außenwohnbereiche geplant werden. Sollten hier entgegen unserer Empfehlung dennoch Außenwohnbereiche geplant werden, sind diese so auszuführen, dass sie geschlossen werden können (z.B. verglaste Balkone).

Festsetzungen

- 1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in Nebenplan 1 [Abbildung 7] für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 [Abbildung 8] für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.*

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße

$R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

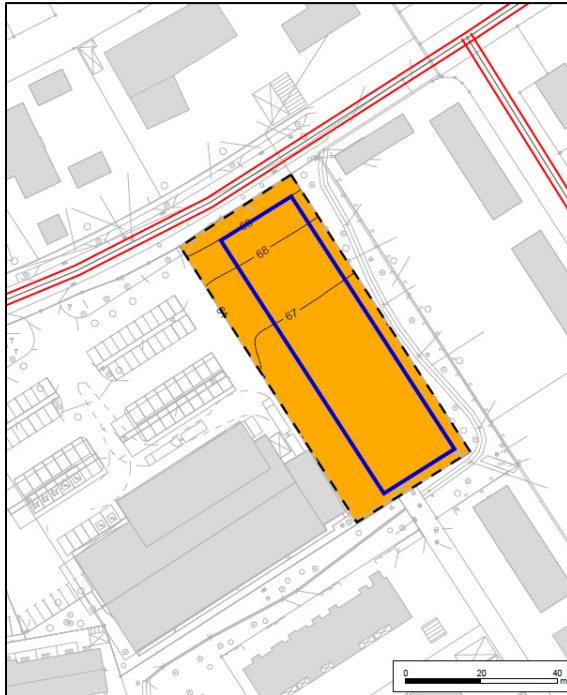


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.

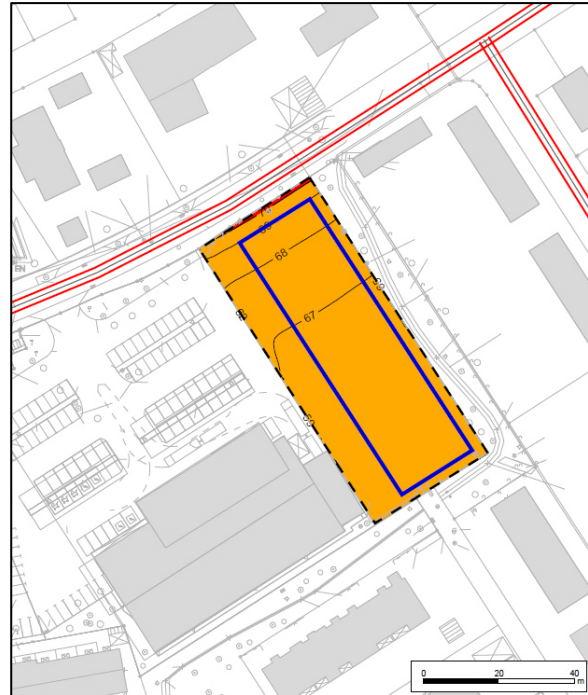


Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.

2.

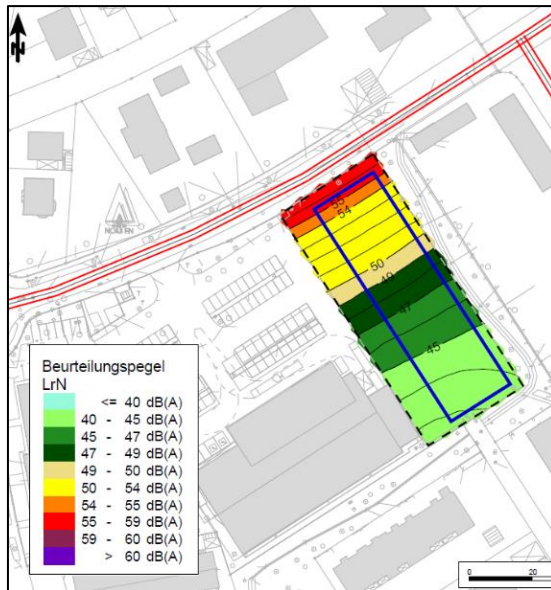


Abbildung 9: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss). Quelle: Lärmkontor 2021.

Für Bereiche > 50 dB(A) in der Nacht gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfläche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

3.

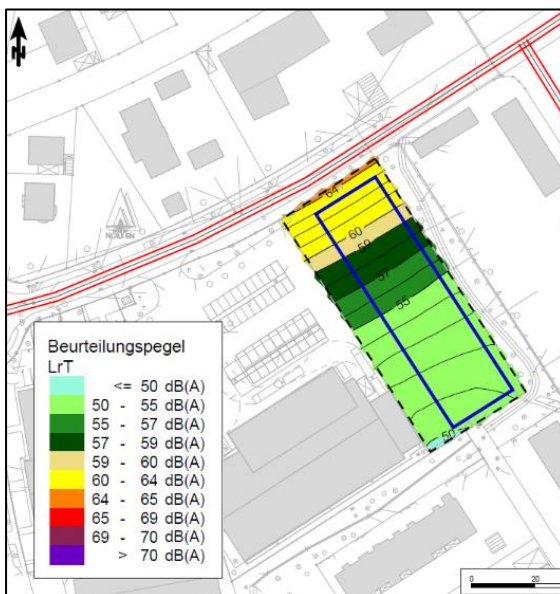


Abbildung 10: Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss). Quelle: Lärmkontor 2021.

Für den Bereich > 60 dB(A) am Tag gilt: Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

4. *Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.*

6 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird von Bestandsbebauung eingefasst. Zur Erhaltung eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes werden für die Flächen des Plangebietes im weiteren Verfahren örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um die künftigen baulichen Strukturen an die Umgebung anzupassen.

6.1 Einstellplätze

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Innerhalb Urbanen Gebietes (MU) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 75 m² je ein (1) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 75 m² je eineinhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Je durch die soziale Wohnraumförderung geförderte Wohneinheit sind unabhängig von ihrer Größe 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen baulichen Nutzung erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten. Auf eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze der gewerblichen Nutzungen wird aufgrund der guten Anbindung an das Netz des ÖPNV verzichtet. Die Notwendigkeit privater Stellplätze für mögliche Wohnnutzungen wird seitens der Hansestadt trotz der bestehenden Haltestelle im Bereich des Plangebietes gesehen, um eine unzulässige Nutzung der westlich gelegenen Kundenstellplatzanlagen oder der Straßenverkehrsfläche auszuschließen. Eine konkrete Verortung innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt aufgrund der abgerückten Baugrenze und der hiermit verbundenen Strukturierung des Plangebietes nicht.

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst eine bauliche Nachverdichtung im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg. Um zu gewährleisten, dass für die künftigen Wohneinheiten eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden können, erfolgt die Festsetzung einer Überschreitsregelung der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 (s. Ziff. 5.2.4).

Hinweis

Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sollen Fahrradabstellanlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Anzahl an herzustellenden Fahrradstellplätzen je Wohnung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg zu vereinbaren.

Folgender Fahrradstellplatzschlüssel wird angestrebt:

Wohnungen bis 59 m² (Wohnfläche) je 1 Stellplatz

Wohnungen von 60 – 99 m² je 2 Stellplätze

Wohnungen ab 100 m² je 3 Stellplätze

Die Nutzung des Fahrrades als Verkehrsmittel soll in der Hansestadt Lüneburg weiter gefördert werden. Für das Urbane Wohngebiet wird deshalb eine ausreichende Ausstattung mit sicheren und leicht zugänglichen Fahrradstellplätzen angestrebt. Dazu wird ein Stellplatzschlüssel formuliert, welcher im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abschließend festzulegen ist.

Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Sie müssen einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen, einzeln leicht zugänglich sein sowie eine ausreichende Fläche pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen. Mindestens 10 % der insgesamt herzustellenden Fahrradstellplätze müssen ausreichend Platz für Lastenfahrräder bieten.

6.2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Nach 30 m Gebäudelänge ist ein Gebäuderück- bzw. Gebäudevorsprung um mind. 1 m vorzusehen.

Um eine übermäßige Riegelwirkung zu verhindern und eine aufgelockerte architektonische Gestaltung sicher zu stellen, sind Gebäude ab einer Länge von 30 m mit einem Rück- oder Vorsprung zu gestalten. Der Versprung hat eine Tiefe von mind. 1 m zu betragen, damit dieser in der Gebäudegestalt deutlich wahrnehmbar wird.

6.3 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun oder weißgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben herzustellen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Um die künftige bauliche Nutzung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Materialien gemäß dem Bestandsbebauungsplan Nr. 73. Das angrenzende Wohngebiet ist von Verblend- und Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Putzfassaden geprägt.

Im Hinblick auf den ökologischen Gedanken und die bioklimatisch ungünstige Situation im Plangebiet ist Fassadenbegrünung zulässig. Diese kann als boden- oder fassadengebundenes System ausgeführt werden.

6.4 Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

In dem Urbanen Gebiet (MU) sind für die Hauptgebäude nur Pyramidendächer und Sattel- oder Walm-dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von maximal 48° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Solar- und Photo-voltaikanlagen sind zulässig.

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Aus-nahme von Sonnenkollektoren im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen als die genannten zulässig. Die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen herzustellen und zu unterhalten.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dächer und Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dach-form und Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen und einheitlichen Siedlungsbildes daher vor-gegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dach-eindeckungen sind im Hinblick auf die Klimaanpassung und die ökologische Gebäudegestaltung zusätz-lich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig bzw. werden für Flachdächer festgesetzt.

Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewin-nung zugelassen. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anla-gen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Zur Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser und um ein grünes Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung zu fördern, sind überdachte Stellplätze und Garagen als Gründächer zu gestalten.

6.5 Steingärten

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Grundstücksflächen, welche nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtne-risch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

Grundstückflächen, welche nicht im Rahmen der Ausnutzung der GRZ durch bauliche Anlagen wie Stell-plätze, Zuwegungen, Terrassen oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärt-nerisch zu gestalten. Grünflächen wirken sich aufgrund ihrer Verdunstungs- und Beschattungsleistung positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Zur Gewährleistung der Funktion der Hausgärten als Teilhabitate, zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf das Mikro-klima und zum Erhalt von versickerungsfähiger Fläche, werden Kies-, Splitt oder Schottergärten gemäß NBauO ausgeschlossen.

6.6 Werbeanlagen

(§ 50 NBauO)

Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Die bauliche Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 73, 2. Änd. der Hansestadt Lüneburg umfasst die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Um sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen nicht zu einer unverhältnismäßigen Verwendung von Werbeanlagen führt und in der Folge das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigt, erfolgt eine Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Positionierung und Größe.

Die durch Werbeanlagen verursachten Lichtemissionen würden die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der vorrangigen Nutzung zu vermeiden, ist die Errichtung von freidrehenden Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7 Erschließung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg liegt unmittelbar südlich der Straße „Auf der Höhe“ und wird entsprechend über diese erschlossen.

Es besteht zudem eine fußläufige Anbindung der Plangebietsfläche an die Straße „Am Blauen Camp“ im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

7.1 ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich im Bereich der Straße „Auf der Höhe“ die Haltestelle „Teufelsküche“. An dieser verkehrt die Buslinie 5003 in einem regelmäßigen 20-Minuten Takt.

Durch das bestehende öffentliche Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes sind die künftigen Wohn- und Gewerbenutzungen gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes an der Straße ‚Auf der Höhe‘ wurde durch die Lüwobau und den Anbieter cambio eine öffentliche Carsharing-Station errichtet. Diese steht auch den zukünftigen Bewohnern des geplanten Neubaus zur Verfügung. Durch das gute Mobilitätsangebot am Standort wird eine Verkehrsverlagerung hin zum Mobilitätsverbund aus ÖPNV, Rad und Carsharing gefördert.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, welche im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden, gelten als ausgeglichen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Lüneburg und überplant einen ehemaligen Einzelhandelsstandort, sodass eine urbane Weiternutzung ermöglicht wird. Das Plangebiet hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 3.100 m² und wird als Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung von 0,8 ergibt sich eine versiegelte Fläche von zusammen rd. 2.480 m². Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die gemäß der Planung nach § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Vorprüfungspflichtige Nutzungen, wie Tankstellen, werden im Plangebiet ausgeschlossen.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Westlich im Stadtgebiet, in ca. 650 m Distanz zum Plangebiet, beginnt das FFH-Gebiet Nr. 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Lage des Plangebietes im Ortskern ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen werden i.d.R. nicht erforderlich. Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen und die nationalen und internationalen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

rungsfähigkeit aufweisen, an. Stellenweise werden diese von oberflächiger Auffüllungen oder schluffigen Geschiebesanden bis in max. 1,60 m Tiefe überdeckt. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet durch die Nutzung für den Lebensmitteleinzelhandel und deren zugehörige Stellplätze verändert und in ihren Bodenfunktionen entsprechend gestört. Der Boden ist oberflächlich verdichtet, der Bodenaufbau anthropogen überformt und abgesehen von begrünten Abstandstreifen im Norden und Osten des Gebäudes vollständig versiegelt.

In den vollversiegelten Teilen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium verhindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sehr eingeschränkt möglich.

In den nicht versiegelten Flächenteilen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt, es ist jedoch von Einschränkungen aufgrund von Verdichtung auszugehen. Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Planungsrechtlich ist eine Sondergebietsnutzung durch Einzelhandel mit einer Versiegelung von rd. 2.480 m² zulässig.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur im geringen Umfang vorhanden. Im Norden des Geltungsbereichs zwischen der Straße Auf der Höhe und dem Einzelhandelsgebäude befindet sich ein Kugelhorn sowie rd. 120 m² Bodendecker als Unterpflanzung aus nichtheimischen Kleingehölzen. Östlich ist eine Kiefer verortet. In den südlichen Ecken des Plangebietes steht je ein Kugelhorn. Keine der Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

Die vier Bäume dienen lediglich teilweise als Lebensraum störungsunempfindlicher Vogelarten der Siedlungsbereiche, da durch den Lebensmitteleinzelhandel und die angrenzende Straße erhebliche Störungen bestehen.

Das vorhandene Gebäude des bestehenden Verbrauchermarktes ist relativ neu und in einem guten Zustand. Es bietet kein Potenzial für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten.

Der Landschaftsplan der Stadt Lüneburg weist das Plangebiet als Bruthabitat / potenzielles Bruthabitat der vom Aussterben bedrohten Haubenlerche aus.

Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Klima im Raum Lüneburg ist als feucht-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima zu bezeichnen. Hierzu gehören feuchte, milde Winter und kühle feuchte Sommer.

Lokalklimatisch handelt es sich im Plangebiet um ein Stadtklima. Die sehr dichte Bebauung und fehlende Vegetation führen zu einer höheren Durchschnittstemperatur sowie zu niedriger Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit.

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 2018 handelt es sich um eine bioklimatisch ungünstige bis sehr ungünstige Situation, denn das Planareal weist mit seinem hohen Versiegelungsgrad eine sehr hohe Wärmebelastung auf. Dementsprechend gilt es trotz der Nähe zu einem Kaltluftentstehungsgebiet westlich des Plangebietes als belasteter Bereich.

Lufthygienisch sind als mögliche Schadstoffbelastungen die Emissionen von Luftschadstoffen von den umliegenden Straßen und aus Feuerungsanlagen zu nennen.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor.

Bei dem Gebiet handelt es sich um den Standort eines Lebensmitteldiscounters. Dieser bildet seit der Aufgabe des Edeka Standortes im Nebengebäude den einzigen Nahversorger im umliegenden Wohngebiet.

Es ergeben sich Störungen durch Verkehrslärm, welcher von der Straße „Auf der Höhe“ und dem westlich gelegenen Einzelhandelsstandort ausgeht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Besonders wird die Korrelation zwischen Nutzungsintensitäten und der Bewertung der Naturpotentiale deutlich. Mit zunehmenden Nutzungseinflüssen nimmt im Allgemeinen die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Insbesondere die hohe Versiegelung hat zu Änderungen im Boden- und Wasserhaushalt geführt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind in weiten Teilen bereits erheblich gestört.

8.4.2 Projektwirkung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Durch die Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen im Innenbereich für die Herstellung von Wohnbebauung wird einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt 80 % der Fläche des Urbanen Gebietes. Die maximal zulässige Versiegelung beläuft sich auf insgesamt rd. 2.480 m². Derzeit sind rd. 2.700 m² statt der zulässigen 2.480 m² durch vorhandene Gebäude und Nebenflächen versiegelt.

Insgesamt wird es zu einer geringfügigen Verringerung der Gesamtversiegelung kommen. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind, mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu gestalten, sodass im Bereich der Parkplätze die Vollversiegelung durch eine Teilversiegelung ersetzt wird und eine stärkere Versickerung von Niederschlagswasser möglich wird. Auch die Festsetzung von Gründächern

für überdachte Stellplätze und Garagen trägt zu einer Dämpfung des Niederschlagabflusses und damit einer möglichen höheren Versickerung im Plangebiet bei.

Insgesamt führt die Planung zu einer geringfügigen Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die vorhandenen Grünstrukturen haben weder eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen noch als Lebensraum geschützter Tierarten. Die Umsetzung des Vorhabens geht mit dem Verlust von drei Kugelhornbäumen, einer kleinen Kiefer sowie Bodendeckern und damit geringfügigen Lebensraumverluste für Vogelarten der Siedlungsbereiche einher. Im Außenbereich des Gebäudes und durch die Festsetzung von Gründächer für überdachte Stellplätze und Garagen kann zukünftig von einer Strukturanreicherung im Vergleich zur Bestandssituation ausgegangen werden.

Durch Bauarbeiten und spätere Nutzung können optische und akustische Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der derzeit geringen Eignung als Lebensraum und der vorgesehenen Nutzung durch Wohnbebauung und nicht störende gewerbliche/soziale/kulturelle Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen sich nach Fertigstellung der Gebäude weitgehend im Rahmen der bereits bestehenden Störungen bewegen.

Für die Haubenlerche ergeben sich aufgrund der gestalterischen Vorgaben zu den zukünftigen Außenbereichen sowie zur Dach- und Parkplatzgestaltung Verbesserungen des Habitatgebietes.

Schutzgut Klima / Luft, Ortsbild

Aus der Stadtklimaanalyse geht hervor, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit ungünstiger bis sehr ungünstiger bioklimatischer Situation handelt. Durch die Planung kommt es im Vergleich zum Bestand jedoch zu einer teilweisen Entsiegelung der Fläche sowie einer verstärkten Verdunstung von Niederschlagswasser von Gründächern.

Die Planung geht mit dem geringfügigen Verlust von Grünstrukturen einher. Diese prägen das Ortsbild zwar nicht, der Verlust insbesondere des Kugelhorns an der Straße „Auf der Höhe“ führt jedoch zu einer Veränderung in der Wahrnehmung des Straßenraumes. Die getroffenen Festsetzungen garantieren eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Straßenbild.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch oder das Orts- und Landschaftsbild durch Neubebauung des Plangebietes werden nicht erwartet. Der sich derzeit in dem Gebäude befindliche Lebensmitteleinzelhandel wird in das leerstehende benachbarte Gebäude ziehen, sodass es nicht zu einem Verlust des Nahversorgers kommt.

Negative Wirkungen durch Schall ergeben sich auf die im Plangebiet zukünftig zulässigen schutzwürdigen Nutzungen durch die angrenzende Einzelhandelsnutzung und ggf. Verkehrslärm der Straße Auf der Höhe.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einhergehender hoher Versiegelung und Nutzungen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern bereits erheblich gestört. Die Festsetzungen sind geeignet sich positiv auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszuwirken. Die Entsiegelung von Teilen der Fläche bzw. Veränderung von Voll- zu Teilversiegelung und die Vorgabe von Dachbegrünung führen zu einer höheren Versickerung sowie Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser mit positiven Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser und als Standort für Pflanzen.

8.4.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Festsetzungen zu einer hohen Bebauungsdichte ermöglichen eine flächensparende Siedlungsentwicklung und ermöglichen somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Wahl des Plangebietes kann die Neuversiegelung bisher nicht beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es werden Festsetzungen zur Pflanzung von Laubbäumen und zur Begrünung überdachter Stellplätze und Garagen vorgesehen, die neuen Lebensraum stadtypischer Vogel- und Insektenarten des Stadtgebietes ermöglichen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf baumbrütende Vogelarten sind Gehölzrodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fällzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Schutzgut Klima / Luft, Ortsbild

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von 4 standortgerechten Laubbäumen, der Begrünung von überdachten Stellplatzanlagen und Flachdächern werden die stadtklimatischen Bedingungen verbessert. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, spenden Schatten, filtern Emissionen aus Luft und Boden undwerten das Stadtbild auf. Die Festsetzung zur Anlage von Gründächern auf Flachdächern, überdachten Stellplätzen und Garagen führt zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zu einer Zunahme von Verdunstung.

Es werden Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild getroffen. Diese umfassen unter anderem die Dach- und Wandgestaltung, die Einschränkung von Werbeanlagen und den Ausschluss von Steingärten.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Schallschutz sicherstellen. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen darüber hinaus zu einem positiven Empfinden der Wohnumgebung bei.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

8.5 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz sowie gemeindliche Baumschutzsatzungen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Durch die Planung entfallen vier junge Bäume sowie eine rd. 120 m² große Fläche, welche mit Boden-deckern bewachsen ist. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, der Verlust der Boden-decker ist im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig. Über die Regelungen zur Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Festsetzung über die Pflanzung von vier standortgerechten Laubbäumen werden diese Verluste minimiert.

9 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 um eine Bestandsüberplanung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Hansestadt Lüneburg angeschlossen werden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Purena GmbH.

Löschwasserversorgung

Für die Grundversorgung des Gebietes ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung, bereit zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten sicherzustellen. Die Anordnung und Anzahl der erforderlichen Hydranten erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung unter Beachtung der DVGW Arbeitsblätter W 405 und W 400-1 und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Rettungswege über die Geräte der Feuerwehr

Die „Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr“ in der niedersächsischen Fassung (2012) zur Sicherung des 2. Rettungsweges sind einzuhalten.

Sicherheitsabstände bei Fassadenbegründung

Durch großflächig begrünte Fassade, wie sie hier im Bebauungsplan grundsätzlich möglich sind, erhöht sich die mögliche Brandlast an den Außenseiten der Gebäude. Es ist mit einer erhöhten Brandausbreitungsgefahr zu rechnen (siehe Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ 2020-02).

Eine Bepflanzung ab dem Gebäudesockel ist möglich, wenn Kraftfahrzeuge und Abfalltonnen einen Abstand von über 3 m (Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge mehr als 6 m) zur Fassade einhalten. Andere Abstände oder Maßnahmen müssen von der Brandschutzdienststelle freigegeben werden.

Ab Gebäudeklasse 4 ist für jedes Gebäude mit begrünter Fassade eine Pflegeordnung zu erstellen. Die Fassadenbegrünung darf die Erreichbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge nicht einschränken. Es sind Aufstellflächen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr notwendig.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch E.ON Avacon. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, ist im geplanten Gebiet der Bau von einer Trafostation erforderlich. Der genaue Standort muss im Rahmen der Detailplanung mit der E.ON Avacon abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 4 x 5 m als Standort benötigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine nähere Abstimmung mit dem Energieversorger notwendig.

Die Möglichkeit der Fernwärmenutzung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Das sich an der nördlichen Plangebietsgrenze in der Straße „Auf der Höhe“ befindliche Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH benötigt einen Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel ist ein Schutzbereich von je 1,00 m freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Grundsätzlich sind Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Abwasserkanäle vollständig erschlossen. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist zur Aufnahme der durch geplanten Nutzungsänderungen anfallenden zusätzlichen Mengen Abwasser ausreichend groß dimensioniert. Das anfallende Schmutzwasser wird dementsprechend in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg geleitet.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern, überdachten Stellplätzen und Garagen getroffen, welche zur Abflusssdämpfung beitragen.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro BFB eine Baugrunduntersuchung erstellt gem. welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Stellenweise wird aufgrund oberflächiger Auffüllungen oder leicht schluffiger Geschiebesande bis in max. 1,60 m Tiefe der Aushub des Oberbodens oder die Planung einer geeigneten Versickerungsanlage gem. DWA A-138 notwendig.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 96 Abs. 3 Nr. 1 des Nds. Wassergesetzes (NWG) grundsätzlich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit nicht das Wohl der Allgemeinheit durch eine Versickerung beeinträchtigt würde. Wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt werden soll ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich; für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Benutzungstatbestand und bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft GfA Lüneburg sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „Auf der Höhe“.

Entsorgung von Abbruchmaterialien

Die beim Rückbau des Bestandsgebäudes entstehenden Abbruchmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung gemäß KrWG zuzuführen.

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Abfallbehörde (Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg) abzustimmen.

10 Archäologie und Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Es sind keine archäologischen Funde bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG ND der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung

oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sind keine Vorkommen von Kampfmittel bekannt.

11 Billigung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Hansestadt Lüneburg, den

Aufgestellt durch:



.....

Der Oberbürgermeister

Siegel



Legende

A	Auffüllung		Sand
Mu	Mutterboden		

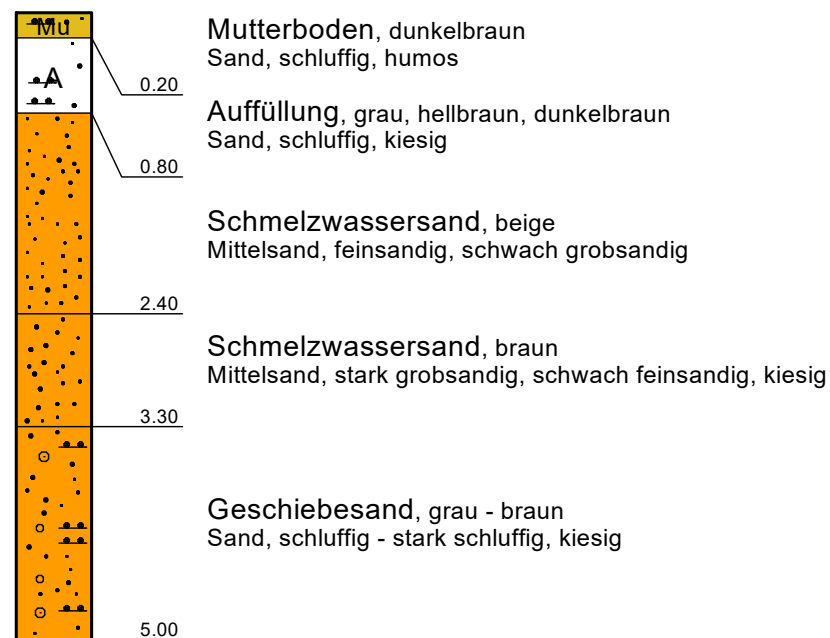
Büro für Bodenprüfung
GmbH
Saatkamp 21
21335 Lüneburg

Baugrunderkundung im B-Plangebiet
Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche
Profile

Maßstab: ohne
Anlage Nr. 2.1
Ausführungsdatum: 01.03.2021

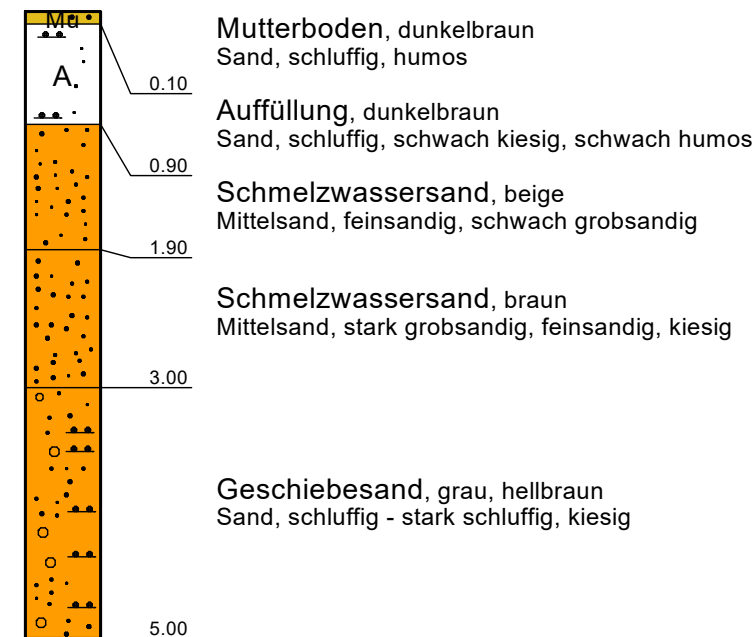
BS 1

-0,08 m



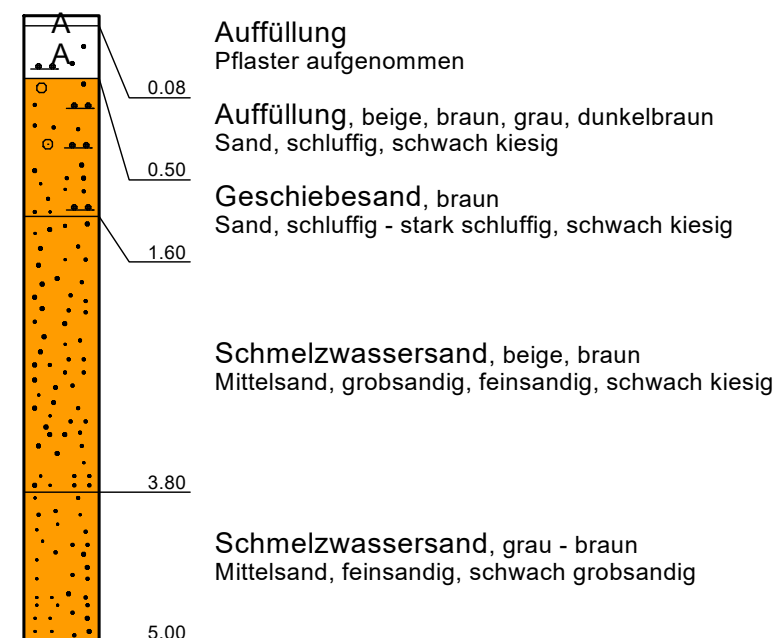
BS 2

+0,01 m



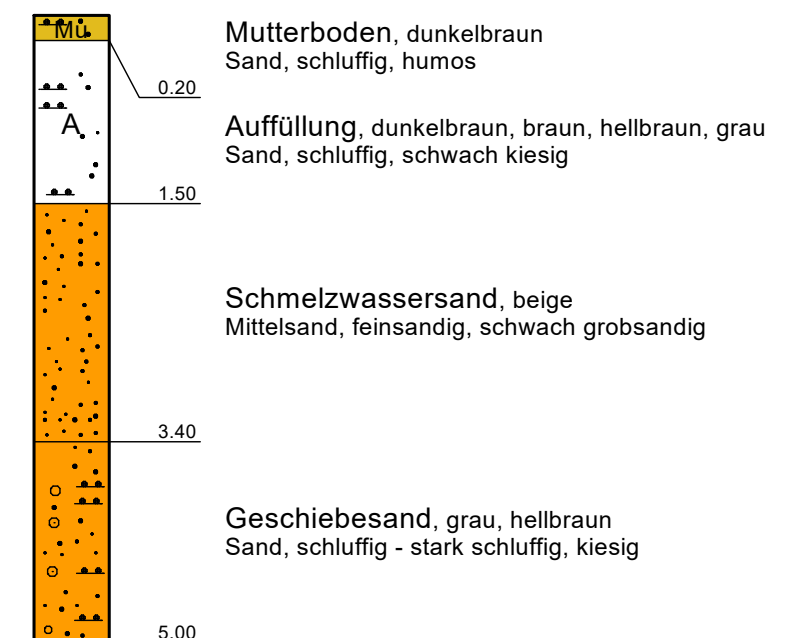
BS 3

-0,09 m



BS 4

+0,04 m



Legende

steif - halbfest

Geschiebelehm

Mutterboden

A Auffüllung

Sand

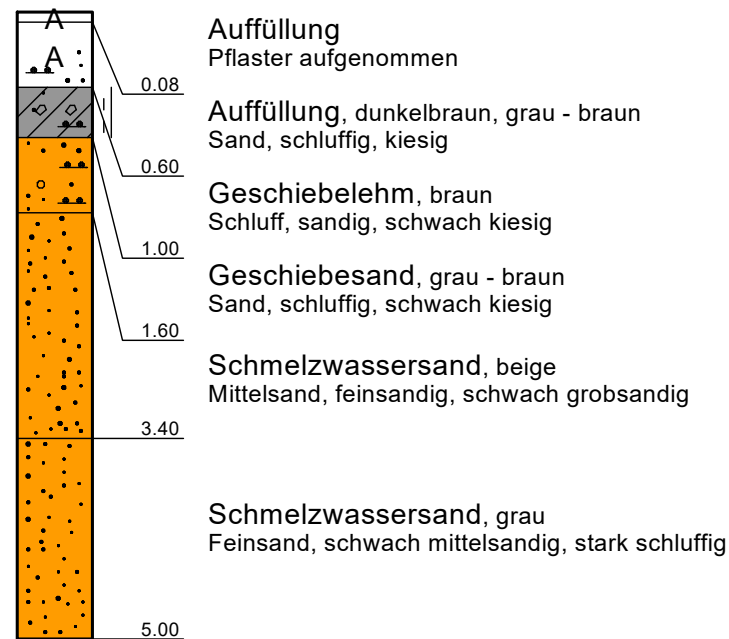
Büro für Bodenprüfung
GmbH
Saatkamp 21
21335 Lüneburg

Baugrunderkundung im B-Plangebiet
Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche
Profile

Maßstab: ohne
Anlage Nr. 2.2
Ausführungsdatum: 01.03.2021

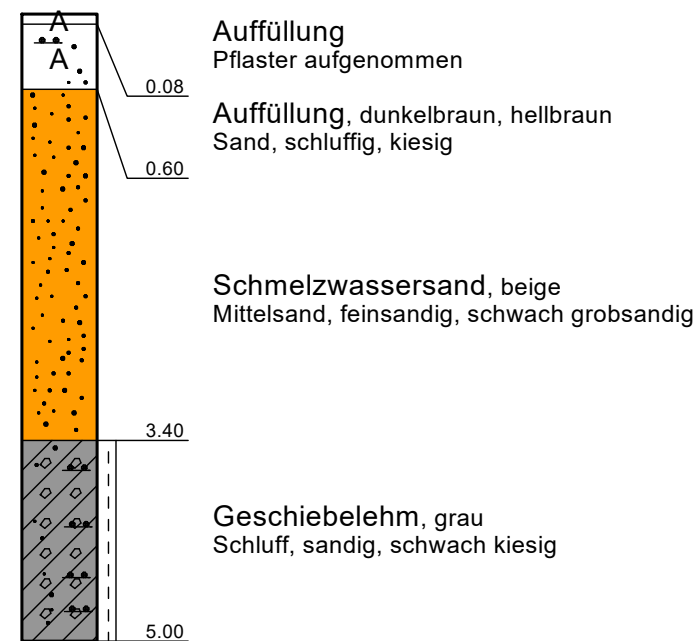
BS 5

-0,13 m



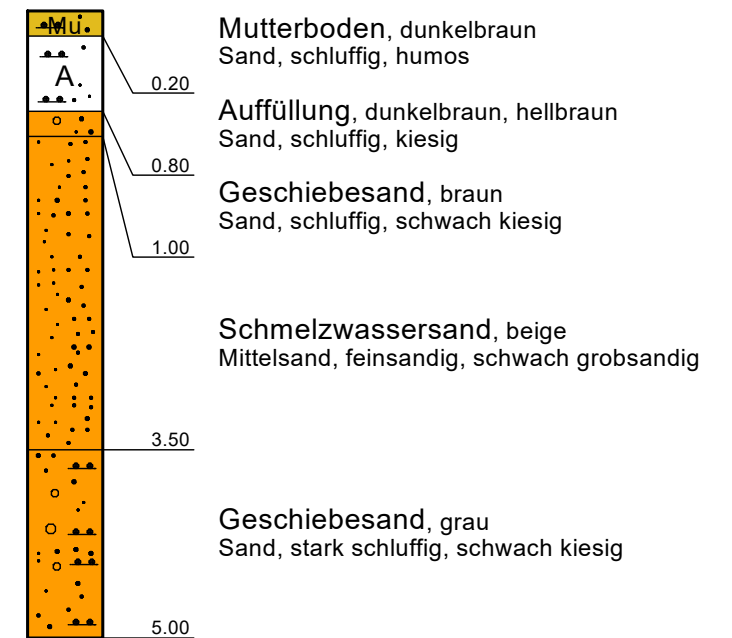
BS 6

-0,29 m



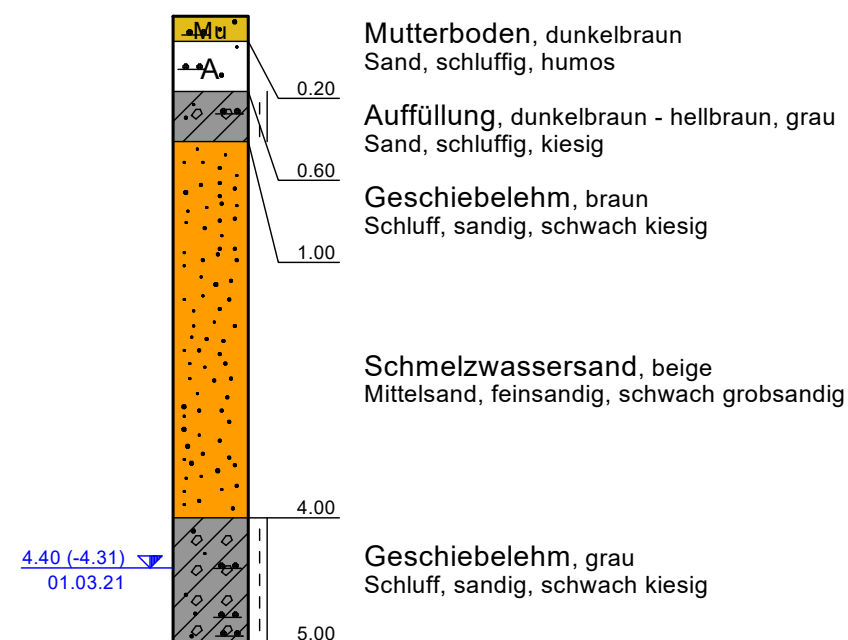
BS 7

+0,07 m



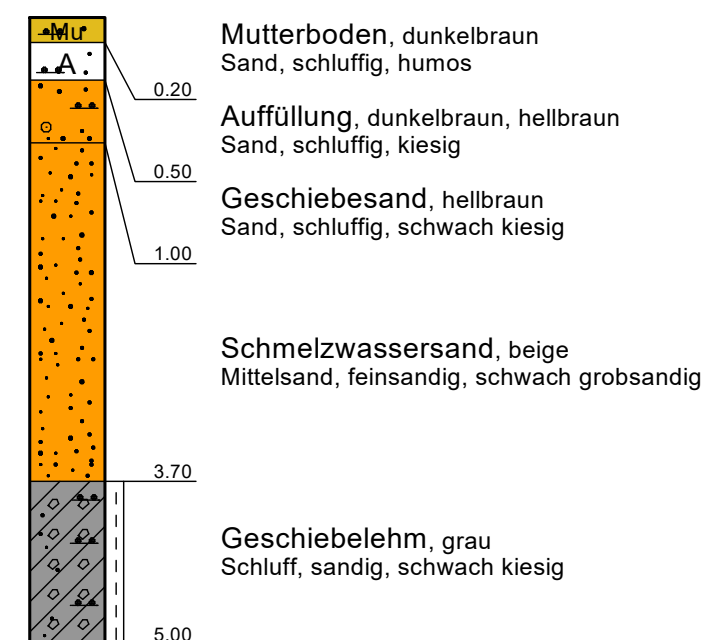
BS 8

+0,09 m



BS 9

+0,08 m



Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.1
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 1 / Blatt: 1						Höhe: -0,08 m			Datum: 01.03.2021		
1	2					3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe						
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt						
0.20	a) Sand, schluffig, humos										
	b)										
	c)		d) leicht		e) dunkelbraun						
	f) Mutterboden		g) Mutterboden		h) OH i)						
0.80	a) Sand, schluffig, kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) grau, hellbr., dunkelbraun						
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) A i)						
2.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grob sandig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer		e) beige						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE i)						
3.30	a) Mittelsand, stark grobsandig, schwach feinsandig, kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) braun						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE i)						
5.00	a) Sand, schluffig - stark schluffig, kiesig										
	b)										
	c)		d) schwer		e) grau - braun						
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) SU* i)						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.2
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 2 / Blatt: 1	Höhe: +0,01 m	Datum: 01.03.2021
---------------------------------------	------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.10	a) Sand, schluffig, humos							
	b)							
	c)	d) leicht	e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH	i)				
0.90	a) Sand, schluffig, schwach kiesig, schwach humos							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.90	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
3.00	a) Mittelsand, stark grobsandig, feinsandig, kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) braun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Sand, schluffig - stark schluffig, kiesig							
	b)							
	c)	d) schwer	e) grau, hellbraun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.3
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung	BS 3	/ Blatt: 1	Höhe: -0,09 m	Datum: 01.03.2021
---------	------	------------	---------------	----------------------

1	2					3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe					
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt					
0.08	a) Pflaster aufgenommen									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) i)					
0.50	a) Sand, schluffig, schwach kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige, braun, grau, dunkelbr.					
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) i) A					
1.60	a) Sand, schluffig - stark schluffig, schwach kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer		e) braun					
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) i) SU*					
3.80	a) Mittelsand, grobsandig, feinsandig, schwach kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige, braun					
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) i) SE					
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig									
	b)									
	c)		d) schwer		e) grau - braun					
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) i) SE					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.4
---	--	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 4 / Blatt: 1						Höhe: +0,04 m		Datum: 01.03.2021			
1	2					3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe						
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe					i) Kalk- gehalt	
0.20	a) Sand, schluffig, humos										
	b)										
	c)		d) leicht		e) dunkelbraun						
	f) Mutterboden		g) Mutterboden		h) OH						i)
1.50	a) Sand, schluffig, schwach kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) dunkelbr.,braun hellbr., grau						
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) A						i)
3.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE						i)
5.00	a) Sand, schluffig - stark schluffig, kiesig										
	b)										
	c)		d) schwer		e) grau, hellbraun						
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) SU*						i)
	a)										
	b)										
	c)		d)		e)						
	f)		g)		h)						i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.5
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung	BS 5	/ Blatt: 1	Höhe: -0,13 m	Datum: 01.03.2021
---------	------	------------	---------------	----------------------

1	2					3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe					
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt					
0.08	a) Pflaster aufgenommen									
	b)									
	c)		d)		e)					
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) i)					
0.60	a) Sand, schluffig, kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) dunkelbraun, grau - braun					
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) i) A					
1.00	a) Schluff, sandig, schwach kiesig									
	b)									
	c) steif-halbfest		d) mittelschwer		e) braun					
	f) Lehm		g) Geschiebelehm		h) i) UL					
1.60	a) Sand, schluffig, schwach kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) grau - braun					
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) i) SU*					
3.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige					
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) i) SE					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.6
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 5 / Blatt: 2	Höhe: -0,13 m	Datum: 01.03.2021
--------------------------------------	------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
5.00	a) Feinsand, schwach mittelsandig, stark schluffig							
	b)							
	c)	d) schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU*	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.7
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 6 / Blatt: 1	Höhe: -0,29 m	Datum: 01.03.2021
-------------------------------------	------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.08	a) Pflaster aufgenommen							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h)	i)				
0.60	a) Sand, schluffig, kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) dunkelbraun, hellbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
3.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Schluff, sandig, schwach kiesig							
	b)							
	c) steif-halbfest	d) mittelschwer- schwer	e) grau					
	f) Lehm	g) Geschiebelehm	h) UL	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.8
---	--	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 7 / Blatt: 1						Höhe: +0,07 m			Datum: 01.03.2021		
1	2					3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe						
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe					i) Kalk- gehalt	
0.20	a) Sand, schluffig, humos										
	b)										
	c)		d) leicht		e) dunkelbraun						
	f) Mutterboden		g) Mutterboden		h) OH						i)
0.80	a) Sand, schluffig, kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) dunkelbraun, hellbraun						
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) A						i)
1.00	a) Sand, schluffig, schwach kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) braun						
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) SU*						i)
3.50	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE						i)
5.00	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig										
	b)										
	c)		d) schwer		e) grau						
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) SU*						i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.9
---	---	----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 8 / Blatt: 1						Höhe: +0,09 m		Datum: 01.03.2021			
1	2					3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe						
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe					i) Kalk- gehalt	
0.20	a) Sand, schluffig, humos										
	b)										
	c)		d) leicht		e) dunkelbraun						
	f) Mutterboden		g) Mutterboden		h) OH						i)
0.60	a) Sand, schluffig, kiesig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) dunkelbraun - hellbraun, grau						
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) A						i)
1.00	a) Schluff, sandig, schwach kiesig										
	b)										
	c) steif-halbfest		d) mittelschwer		e) braun						
	f) Lehm		g) Geschiebelehm		h) UL						i)
4.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig										
	b)										
	c)		d) mittelschwer- schwer		e) beige						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE						i)
5.00	a) Schluff, sandig, schwach kiesig										
	b) Grundwasser ab 4.40 m										
	c) steif-halbfest		d) mittelschwer- schwer		e) grau						
	f) Lehm		g) Geschiebelehm		h) UL						i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.10
---	---	-----------------

Vorhaben: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 73 Schaperdrift Teufelsküche

Bohrung BS 9 / Blatt: 1							Datum: 01.03.2021			
Höhe: +0,08 m										
1	2					3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt						
0.20	a) Sand, schluffig, humos									
	b)									
	c)		d) leicht		e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden		g) Mutterboden		h) OH i)					
0.50	a) Sand, schluffig, kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer-schwer		e) dunkelbraun, hellbraun					
	f) Auffüllung		g) Auffüllung		h) A i)					
1.00	a) Sand, schluffig, schwach kiesig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer		e) hellbraun					
	f) Sand		g) Geschiebesand		h) SU* i)					
3.70	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig									
	b)									
	c)		d) mittelschwer-schwer		e) beige					
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE i)					
5.00	a) Schluff, sandig, schwach kiesig									
	b)									
	c) steif-halbfest		d) mittelschwer-schwer		e) grau					
	f) Lehm		g) Geschiebelehm		h) UL i)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor



Vorprüfung zur geplanten Neu- strukturierung des Nahversorgungs- zentrums Auf der Höhe in der Hanse- stadt Lüneburg

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Berlin Hannover
Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22 00 79 65
F 0511-22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, Dezember 2019

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2 Standortbewertung.....	5
2.1 Standortbeschreibung.....	5
2.2 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	7
2.3 Nachfragepotenzial im näheren Umfeld des Planvorhabens.....	7
2.4 Angebotssituation im näheren Umfeld des Planvorhabens.....	8
3 Abschließende Bewertung.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe (Makrostandort)	6
Abb. 2:	Prüfstandort Auf der Höhe	6
Abb. 3:	Vorhabenstandort	6
Abb. 4:	Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im näheren Umfeld des Planvorhabens	8
Abb. 5:	Angebotsstruktur im näheren Umfeld des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel)	9
Abb. 6:	Nahversorgungsbetriebe im näheren Umfeld des Planvorhabens	9

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Ausgangssituation

- In der Hansestadt Lüneburg wird derzeit die Umstrukturierung des als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Standortes Auf der Höhe diskutiert.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet gelegenen Stadtteil Oedeme in siedlungsstrukturell integrierter Lage.
- Der Standort soll in einer Vorprüfung auf seine Eignung für die vorgesehene Neustrukturierung geprüft werden. Zudem soll eine Prüfung auf die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg erfolgen.

Auftraggeber

Penny-Markt GmbH
Region Norderstedt
Oststraße 75
22844 Norderstedt

Zeitraum

- November-Dezember 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Vorhabenstandortes
- Vor-Ort-Begehung des Vorhabenstandortes und der näheren Angebotsstandorte im näheren Umfeld des Planvorhabens
- Beschreibung des Planvorhabens
- Darstellung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens im näheren Umfeld des Planvorhabens
- Darstellung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im näheren Umfeld des Planvorhabens
- Einordnung von Vorhaben und Standort in das derzeit gültigen sowie das derzeit gültige Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept
- Abschließende Ableitung von Empfehlungen

2 Standortbewertung

2.1 Standortbeschreibung

Der hier diskutierte Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld. Der Standort ist auf der südlichen Seite der Straße Auf der Höhe im Kreuzungsbereich zur Straße Am Eiskeller verortet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine geringfügige Verlagerung und Erweiterung des am Standort bereits ansässigen Lebensmittelbetriebs Penny mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 qm vorgesehen. Der Penny-Markt soll die vormals von Edeka genutzte Gebäudefläche nachnutzen. An Stelle des Penny-Marktes ist dagegen Wohnbebauung vorgesehen. Weiterer Planungsinhalt ist ein bereits am Standort ansässiger Textildiscounter sowie die Erweiterung eines ebenfalls bereits im Standortbereich ansässigen Bäckereibetriebs auf eine zukünftige Verkaufsflächengröße von 130 qm. In Summe würde sich die Lebensmittelverkaufsfläche im Vergleich zum vormaligen Stand inkl. Edeka nicht erhöhen.

Der Standort würde neben dem Attraktivitätsgewinn durch einen modernen Lebensmittelmarkt auch in städtebaulicher Sicht aufgewertet.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist nahezu ausschließlich geprägt von Wohnungsbau. Westlich des Standortes sind überwiegend einzelnstehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Östlich des Vorhabenstandortes liegt vorwiegend mehrstöckiger Geschosswohnungsbau vor. Damit ist der Standort siedlungsstrukturell integriert.

Weitere Einzelhandels- oder Versorgungsnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorzufinden. Das Nahversorgungszentrum stellt die einzige nennenswerte Nahversorgungsmöglichkeit im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme sowie im westlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld dar.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung im nordöstlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld (Edeka) sowie

im östlichen Teil des Stadtteils Weststadt (Rewe). Beide genannten Nahversorgungsbetriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter Aldi befindet sich zusammen mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka im südlich anschließenden Stadtteil Rettmer. Diese Betriebe übernehmen eine Nahversorgungsaufgabe insbesondere für den südlichen Teil des Stadtteils Oedeme.

Der Standort Auf der Höhe ist über gleichnamige Straße aus östlicher und westlicher Richtung sowie aus südwestlicher Richtung über die Ringstraße mit dem Pkw grundsätzlich gut zu erreichen. Da die umliegenden Straßen allerdings weniger dem Durchgangsverkehr, sondern vielmehr der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen, beschränkt sich das Verkehrsaufkommen und auch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums allerdings größtenteils auf die umliegenden Wohngebiete.

Fußläufig ist der Standort aus den unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Wohngebieten in Oedeme sowie den westlichen Wohngebieten des Stadtteils Mittelfeld bestens erreichbar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die sich unmittelbar am Standort befindende Bushaltestelle „Teufelsküche“ an der Straße Auf der Höhe komfortabel gegeben. Die dortige Buslinie 5003 verkehrt in einem regelmäßigen 20-Minuten-Takt.

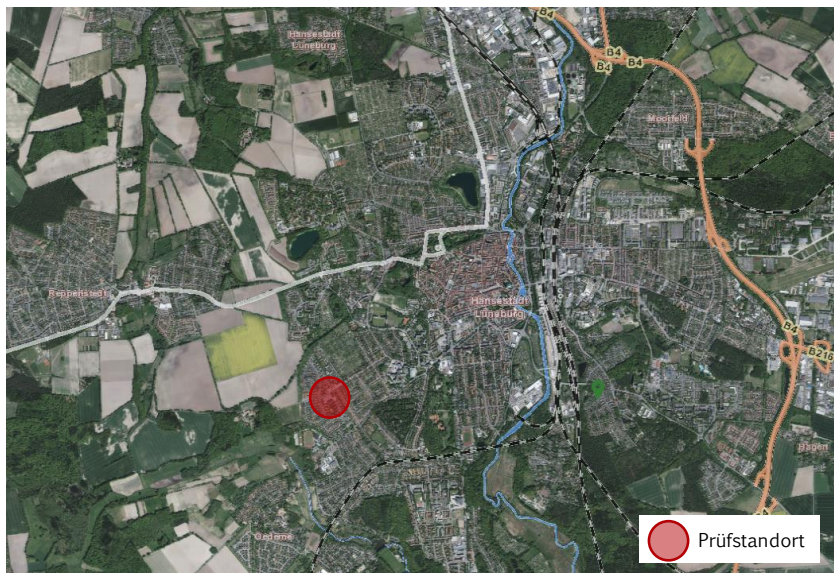
Insgesamt ist der Standort sowohl hinsichtlich seiner Lagequalität als auch der Verfügbarkeit für eine städtebauliche Entwicklung geeignet.

Der Standort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten. Die Erreichbarkeit über den ÖPNV und den MIV sind sehr gut gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der Stadtteile Oedeme und Mittelfeld ebenfalls sehr gut gegeben. Damit ist der Standort

als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bestens geeignet.

Aus Gutachtersicht kann die mögliche Entwicklung am Prüfstandort zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur beitragen.

Abb. 1: Lage des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe (Makrostandort)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 2: Prüfstandort Auf der Höhe



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2019
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 3: Vorhabenstandort



Foto: cima 2019

2.2 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umstrukturierung eines Nahversorgungszentrums mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment. Das Nahversorgungszentrum ist Bestandteil des Zentrumsystems der Hansestadt Lüneburg und ist als abgegrenzter zentraler Versorgungsbereich definiert. In den Ziel- und Maßnahmenempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg folgende Aussagen getroffen worden:

„[...] Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/Genussmittel

„[...] 6.2.3 Übrige Standortbereiche

Im sonstigen Lüneburger Stadtgebiet ist die Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfs anzustreben, um hier die fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten. In erster Linie ist für die Absicherung der bestehenden Betriebe Sorge zu tragen. Vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen sind weitere Expansionspotenziale vorhanden und sollten für Geschäftserweiterungen bereits bestehender Nahversorgungsbetriebe bzw. für die Neuansiedlung kleiner Verbrauchermärkte (VKF zwischen 800 und 1.500 qm) genutzt werden.

(aus: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011, S. 94)

„Innerhalb der definierten „zentralen Versorgungsbereiche“ ist in den Kerngebieten eine Angebotsverdichtung sinnvoll. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass vorrangig Güter des periodischen Bedarfs hinzukommen und zentrenrelevante Sortimente weitgehend vermieden werden (geringfügige Flächen mit solchen Artikeln als Randsortiment sind i.d.R. unschädlich).“

(aus: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011, S. 95)

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Lüneburger Stadtteil Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld innerhalb eines als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Stadtbereichs.

Gemäß den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes soll die wohnortnahe Versorgung gesichert werden, um eine fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Neustrukturierung eines bereits bestehenden Nahversorgungszentrums, welches eingebettet ist in umliegende Wohngebiete.

Mit der Betriebsaufgabe des vormals am Standort ansässigen Edeka-Marktes hat das Nahversorgungszentrum bereits einen Teil seiner Versorgungsfunktion verloren. Es sollte daher im Sinne der wohnortnahen Nahversorgungsmöglichkeiten Ziel sein, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Auf der Höhe zu sichern und zu stärken.

Mit der geplanten Modernisierung des ansässigen Penny-Marktes würde der Fortbestand des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich gesichert.

Wenngleich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe mit Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes deutlich abgenommen hat, wird diese mit dem bestehenden Lebensmittelmarktes Penny und den am Standort ansässigen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus weiterhin gewährleistet.

Weitere Einzelhandels- oder Versorgungsnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorzufinden. Die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in ca. 1 - 2 km Entfernung.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Ziel- und Maßnahmenempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg.

2.3 Nachfragepotenzial im näheren Umfeld des Planvorhabens

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials¹ erfolgt auf der Basis der stadtteilscharfen Einwohnerzahlen² und der auf städtischer Ebene berechneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer³.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.240 € (bundesweit) für das Jahr 2019 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau in Lüneburg mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.

Abb. 4: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im näheren Umfeld des Planvorhabens

Stadtteil	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
Oedeme	5.088	98,4	11,2
Mittelfeld	5.268	98,4	11,6
Weststadt	4.224	98,4	9,3
Gesamt	14.580	98,4	32,1

EW-Stand: 02.05.2018, Quelle: Hansestadt Lüneburg, Kaufkraftkennziffer: mb research 2019, Berechnung Nachfragepotenzial: cima 2019

Quelle: cima 2019

Die umliegenden Stadtteile Oedeme, Mittelfeld und Weststadt verfügen bei einer Einwohnerzahl von insgesamt 14.580 und einer Kaufkraftkennziffer von 98,4 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial von insgesamt 32,1 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Insbesondere der nordöstliche Teil des Stadtteils Oedeme sowie der Stadtteil Mittelfeld sind als Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes zu betrachten. Für dieses Stadtgebiet besitzt das Nahversorgungszentrum eine wesentliche Nahversorgungsfunktion.

2.4 Angebotssituation im näheren Umfeld des Planvorhabens

Das westliche Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg verfügt über ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot. Dabei sind mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg⁴ werden die zentralen Versorgungsbereiche in zwei Kategorien unterteilt (Innenstadt und Nahversorgungszentren).

Nachfolgend wird die nahversorgungsrelevante Angebotssituation im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes dargestellt:

Nahversorgungszentrum Auf der Höhe:

- Penny, Auf der Höhe

Nahversorgungszentrum Rettmer:

- Aldi, Häcklingerweg
- Edeka, Häcklingerweg

¹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert, Berechnung für das Jahr 2019).

² Quelle: Hansestadt Lüneburg (Stand: 02.05.2018)

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019

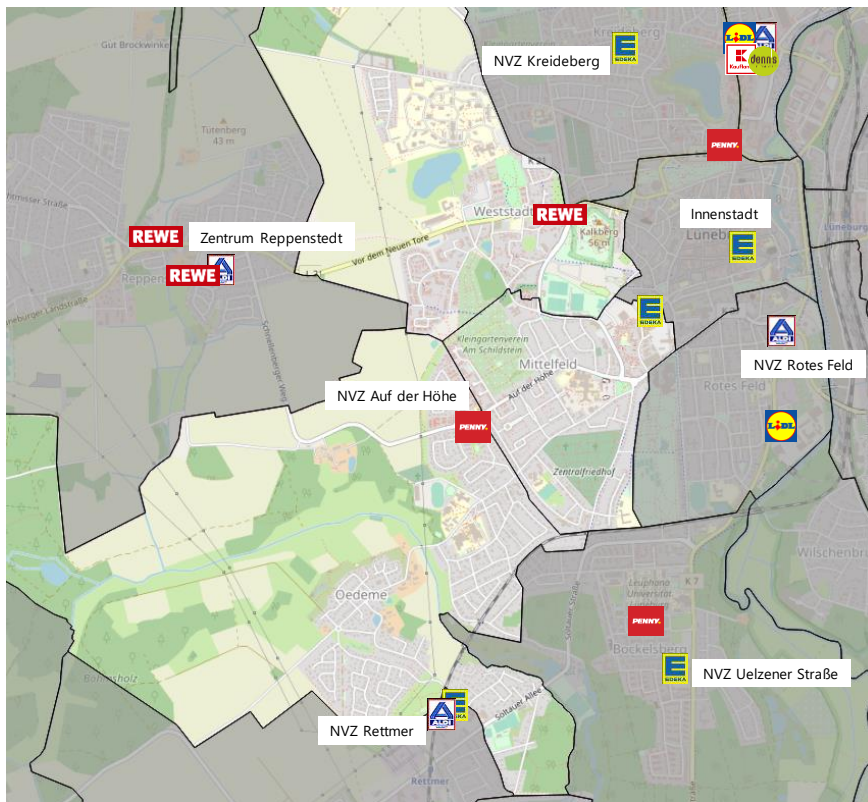
⁴ Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung 2011)

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

- Edeka, Sülztorstraße
- Rewe, Vor dem Neuen Tore

Die folgende Abbildung zeigt einen räumlichen Überblick über die Angebotsituation im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Abb. 5: Angebotsstruktur im näheren Umfeld des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 6: Nahversorgungsbetriebe im näheren Umfeld des Planvorhabens



Rewe, Vor dem Neuen Tore



Edeka Bergmann's, Sülztorstraße



Nahversorgungszentrum Rettmer: Aldi, Edeka, Häcklinger Weg

Fotos: cima 2019

3 Abschließende Bewertung

In der Hansestadt Lüneburg wird derzeit die Neustrukturierung des als Nahversorgungszentrums ausgewiesenen Standortes Auf der Höhe diskutiert.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld. Der Standort ist auf der südlichen Seite der Straße Auf der Höhe im Kreuzungsbereich zur Straße Am Eiskeller verortet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine geringfügige Verlagerung und Erweiterung des am Standort bereits ansässigen Lebensmittelbetriebs Penny mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 qm vorgesehen. Der Penny-Markt soll die vormals von Edeka genutzte Gebäudefläche nachnutzen. An Stelle des Penny-Marktes ist dagegen Wohnbebauung vorgesehen. Weiterer Planungsinhalt ist ein bereits am Standort ansässiger Textildiscounter sowie die Erweiterung eines ebenfalls bereits im Standortbereich ansässigen Bäckereibetriebs auf eine zukünftige Verkaufsflächengröße von 130 qm. In Summe würde sich die Lebensmittelverkaufsfäche im Vergleich zum vormaligen Stand inkl. Edeka nicht erhöhen.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist nahezu ausschließlich geprägt von Wohnungsbau. Westlich des Standortes sind überwiegend einzelnstehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Östlich des Vorhabenstandortes liegt vorwiegend mehrstöckiger Geschosswohnungsbau vor. Damit ist der Standort siedlungsstrukturell integriert.

Weitere Einzelhandels- oder Versorgungsnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorzufinden. Das Nahversorgungszentrum stellt die einzige nennenswerte Nahversorgungsmöglichkeit im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme sowie im westlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld dar.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung im nordöstlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld (Edeka) sowie im östlichen Teil des Stadtteils Weststadt (Rewe). Beide genannten Nah-

versorgungsbetriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter Aldi befindet sich zusammen mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka im südlich anschließenden Stadtteil Rettmer. Diese Betriebe übernehmen eine Nahversorgungsaufgabe insbesondere für den südlichen Teil des Stadtteils Oedeme.

Der Standort Auf der Höhe ist über gleichnamige Straße aus östlicher und westlicher Richtung sowie aus südwestlicher Richtung über die Ringstraße mit dem Pkw grundsätzlich gut zu erreichen. Da die umliegenden Straßen allerdings weniger dem Durchgangsverkehr, sondern vielmehr der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen, beschränkt sich das Verkehrsaufkommen und auch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums allerdings größtenteils auf die umliegenden Wohngebiete.

Fußläufig ist der Standort aus den unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Wohngebieten in Oedeme sowie den westlichen Wohngebieten des Stadtteils Mittelfeld bestens erreichbar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die sich unmittelbar am Standort befindende Bushaltestelle „Teufelsküche“ an der Straße Auf der Höhe komfortabel gegeben. Die dortige Buslinie 5003 verkehrt in einem regelmäßigen 20-Minuten-Takt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Ziel- und Maßnahmenempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg.

Mit der geplanten Modernisierung des ansässigen Penny-Marktes würde der Fortbestand des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich gesichert.

Wenngleich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe mit Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes deutlich abgenommen hat, wird diese mit dem bestehenden Lebensmittelmarktes Penny und den am Standort ansässigen ergänzenden Einzelhan-

dels- und Dienstleistungsnutzungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus weiterhin gewährleistet.

Auf Grundlage der vorgenommenen Standortbewertung ist der Standort Auf der Höhe für die geplante Umstrukturierung zu empfehlen.

Der Vorhabenstandort bietet die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebietslagen im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld einen bereits am Standort ansässigen Lebensmittelbetrieb modern und leistungsfähig aufzustellen, der überwiegend eine wohnortnahe Nahversorgungsfunktion besitzt. Für die kommenden Jahre kann die Nahversorgungssituation somit nachhaltig gestärkt werden.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“, 2. Änderung in Lüneburg

Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg
Bereich Umwelt
Bei der Ratsmühle 17a
21335 Lüneburg

Projektnummer: LK 2020.230
Berichtsnummer: LK 2020.230.1
Berichtsstand: 22.02.2021
Berichtsumfang: 23 Seiten sowie 8 Anlagen

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Felix Neumann
Bearbeitung: Frederike Lommès, M.Sc.



LÄRMKONTOR GmbH • Altonaer Poststraße 13 b • 22767 Hamburg
Bekannt gegebene Stelle nach § 29b BImSchG - Prüfbereich Gruppe V - Ermittlung von Geräuschen
Messstellenleiter Frank Heidebrunn • AG Hamburg HRB 51 885
Geschäftsführung: Mirco Bachmeier (Vorsitz) / Bernd Kögel / Ulrike Krüger (kfm.)
Telefon: 0 40 - 38 99 94.0 • Telefax: 0 40 - 38 99 94.44
E-Mail: Hamburg@laermkontor.de • <http://www.laermkontor.de>

Inhaltsübersicht

1	Aufgabenstellung.....	4
2	Arbeitsunterlagen	5
3	Berechnungsgrundlagen	5
4	Beurteilungsgrundlagen	6
4.1	Verkehrslärm	6
4.2	Gewerbelärm.....	7
5	Eingangsdaten	9
5.1	Eingangsdaten Straße.....	9
5.2	Eingangsdaten Gewerbe	9
5.2.1	Penny-Markt	9
5.2.2	Bürogebäude	14
6	Berechnungsergebnisse und Bewertung	15
6.1	Verkehr.....	15
6.2	Gewerbe.....	15
7	Schallschutzempfehlungen Verkehr	16
8	Zusammenfassung und Festsetzungsempfehlungen	18
9	Anlagenverzeichnis	21
10	Quellenverzeichnis	22

1 Aufgabenstellung

Die Hansestadt Lüneburg plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ die Umstrukturierung des Plangebiets, um neue Wohnbebauung zu schaffen. Im Zuge der Umstrukturierung des Einzelhandels soll das freiwerdende Geschäftsgebäude durch eine neue Wohnanlage mit gewerblichen Anteilen ersetzt werden. Für die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Nutzungsausweisung als Urbanes Gebiet vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen und anhand der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau /1/ zu bewerten.

Neben der Untersuchung des Verkehrslärms der angrenzend verlaufenden Straßenverkehrswege werden auch die Geräuschauswirkungen des umgeplanten Verbrauchermarktes bzw. Fachmarktzentrums mit Parkplatz sowie des Bürogebäudes nördlich des Planvorhabens auf das Plangebiet ermittelt und auf Grundlage der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)“ /2/ beurteilt.

Zusätzlich werden die maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) – Schallschutz im Hochbau /3/ für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und dargestellt.

Gegebenenfalls sollen bestehende Konflikte aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz als Festsetzung im Bebauungsplan entwickelt werden.

2 Arbeitsunterlagen

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Unterlagen wurden für die Bearbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung gestellt:

Tabelle 1: Bereitgestellte Unterlagen

Art der Unterlagen	Datei-format	Bereitgestellt		
		per	von	am
Vorentwurf B-Plan Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ 2. Änderung	PDF	E-Mail	Hansestadt Lüneburg	22.07.2020
Straßenverkehrsbelastung	PDF	E-Mail	Hansestadt Lüneburg	16.11.2020
Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Penny-Marktes in Lüneburg, Auf der Höhe	PDF	-	LÄRMKONTOR GmbH	19.10.2020

3 Berechnungsgrundlagen

Der Untersuchungsraum und die für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem 3-dimensionalen Schallausbreitungsmodell digital erfasst. Dabei wurden relevante Schallquellen und vorhandene Baukörper, die abschirmend oder reflektierend wirken, in ihrer Lage und Höhe berücksichtigt.

Sämtliche Berechnungen erfolgten mit dem Programm SoundPLAN, Version 8.2 (30.11.2020) der Firma SoundPLAN GmbH.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßen erfolgten nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90 /4/.

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen wurde nach der TA Lärm – „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ /2/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ /5/ unter Berücksichtigung einer Mit-Wind-Wetterlage durchgeführt.

4 Beurteilungsgrundlagen

4.1 Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ /1/ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /6/.

Im Sinne einer lärmoptimierten Planung sollen die in der Tabelle 2 dargestellten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden. Die in Tabelle 2 hervorgehobene Nutzung stellt den für die vorliegende Untersuchung zu Grunde gelegten Bewertungsstandard dar. Da das Urbane Gebiet (MU) in der DIN 18005 derzeit nicht eingeführt ist, wird in der vorliegenden Untersuchung für diesen Bereich stattdessen auf die Orientierungswerte für Mischgebiete abgestellt.

Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug)

Nutzung	Orientierungswerte	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern- und Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung, welche Maßgaben bei der Bewertung verbindlich gesetzt werden, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraumes zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. In Tabelle 3 sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgeführt sowie die zugrunde gelegte Nutzung für die vorliegende Untersuchung **fett** hervorgehoben.

Tabelle 3: Grenzwerte nach 16. BImSchV (Auszug)

Nutzung	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57 dB(A)	47 dB(A)
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Kern-, Dorf-, Mischgebiete und Urbanen Gebieten	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Verkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken /7/. Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts stellen laut dem Rat der Sachverständigen für Umweltfragen (SRU) /8/ die Schwelle für potenzielle Gesundheitsgefährdung dar.

Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung /9/ erreicht.

4.2 Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch die gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebiets erfolgt anhand der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) /2/, welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen darstellt.

In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist. Für einen Schutz der Wohnnachbarschaft vor Lärm sollen hiernach die in Tabelle 4 aufgeführten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die zugrunde gelegten Nutzungen sind in Tabelle 4 für die vorliegende Untersuchung **fett** hervorgehoben.

Tabelle 4: Beurteilungsgrundlage Gewerbe

Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm	
	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Anmerkungen:

- **Beurteilungszeiträume**

Tag: 06:00-22:00 Uhr

Nacht (volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel): 22:00-06:00 Uhr

- **Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit**

Für folgende Zeiten ist in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgebieten sowie für Krankenhäuser und Pflegeanstalten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:

- an Werktagen: 06:00-07:00 Uhr und 20:00-22:00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen: 06:00-09:00, 13:00-15:00 und 20:00-22:00 Uhr

Der Zuschlag beträgt 6 dB. Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

- **Seltene Ereignisse**

Bei seltenen Ereignissen (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel

- tags 70 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

- **Einzelne Geräuschspitzen**

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte innen dürfen um nicht mehr als 10 dB überschritten werden.

Bei seltenen Ereignissen dürfen die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen ...

- in Gewerbegebieten am Tag um nicht mehr als 25 dB und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB,
 - in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in reinen und allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und für Krankenhäuser und Pflegeanstalten am Tag um nicht mehr als 20 dB und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB
- ... überschritten werden.

5 Eingangsdaten

5.1 Eingangsdaten Straße

Die Straße Auf der Höhe und Ringstraße stellen die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet dar. Die Lage der Straßen ist der Anlage 1a zu entnehmen.

Die Kenngrößen des Straßenverkehrs der Straße Auf der Höhe sowie der Ringstraße wurden von der Stadt Lüneburg für das Jahr 2013 zur Verfügung gestellt. Die angegebene durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde als Grundlage für die Prognoseberechnung bis 2035 mit einer 1-prozentigen Verkehrssteigerung pro Jahr herangezogen.

Die zu Grunde liegenden Verkehrswerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 5: Emissionsdaten der Straßen

Straße	DTV Kfz/24h	Lkw-Anteil %	Straßen- oberfläche	v _{zul} km/h	Emissionspegel L _{m,E} dB(A)	
					Tag	Nacht
Auf der Höhe	5.663	3	Asphalt	50	58	51
Ringstraße	3.485	4	Asphalt	50	57	49

Erläuterung:

DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

v_{zul}: zulässige Höchstgeschwindigkeit

5.2 Eingangsdaten Gewerbe

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Fachmarktzentrum mit Verbrauchermarkt und Parkplatz und nördlich ein Bürogebäude mit Parkplatz.

5.2.1 Penny-Markt

Für die detaillierte Modellierung des Penny-Marktes wurden die Beschreibungen der Betriebsabläufe und gutachterliche Annahmen zu Grunde gelegt. Die Eingangs- und Emissionsdaten werden nachfolgend ausführlich erläutert. Die Lage der einzelnen Schallquellen des Penny-Marktes ist in Anlage 1b dargestellt.

Bei der Parametrierung der Quellen wurde nach dem Stand der Technik vorgegangen und die Emissionsansätze in Anlehnung an die technischen Berichte zur Untersuchung von Geräuschquellen von Frachtzentren /10//11/ und der bayerischen Parkplatzlärmstudie /12/ berücksichtigt. Die Emissionsansätze der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) wurden nach Erfahrungswerten aus vergleichbaren Untersuchungen angesetzt.

Für den Betrieb des Penny-Marktes ist von folgenden relevanten Schallquellen auszugehen:

- Parkplatz
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Lkw-Verkehr und Anlieferung
- Haustechnik (TGA)

Die Öffnungszeiten des Penny-Marktes sind aktuell werktags von 07:00 bis 22:00 Uhr.

5.2.1.1 Parkplatz

Gemäß Betreiberangaben ist mit bis zu ca. 900 Kunden für den PENNY-Markt täglich im Durchschnitt zu rechnen, wovon nach Erfahrungswerten viele nicht mit dem Pkw kommen. Für den Bemessungstag ist jedoch ein gut ausgelasteter Samstag, nicht aber der umsatzstärkste Tag des Jahres anzusetzen

Da eine aktuelle Verkehrsprognose hierzu nicht vorliegt, wurde ein Prognosewert gemäß der bayrischen Parkplatzlärmstudie /12/ wie für die Parkplatznutzung von Verbrauchermärkten <5.000 m² Verkaufsfläche errechnet. Somit ist der Synergieeffekt zwischen den Nutzungen Einkaufen/Dienstleistung/Gastronomie berücksichtigt sowie deren Parkplatz – Mitbenutzung berücksichtigt. Aus der Nettoverkaufsfläche von ca. 900 m² für einen modernen Discounter mit ausgebautem Frischeangebot und ca. 600 m² für die Dienstleister und die Gastronomie (Lieferservice) sowie ca. 500 m² für einen Textildiscounter ergeben sich insgesamt für die Prognose „zur sicheren Seite hin“ ca. 115 Parkvorgänge (Anfahren, Einparken, Ausparken und Abfahren) pro Stunde bzw. ca. 3.200 Fahrten von 07:00 bis 21:00 Uhr.

Die Emissionsdaten des Parkplatzes sind in Tabelle 6 zusammengefasst.

Der Parkplatz ist mit Verbundpflaster ausgestattet. Zur Berechnung der Geräuschemissionen wurde gemäß den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie ein Parkplatz mit Metall-Einkaufswagen, Bewegungen auf Betonsteinpflaster, Fuge ≤ 3 mm, berücksichtigt. Dabei wird der Parkplatz mit einem Zuschlag für die Parkplatzart K_{KPA} von 5 dB, einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit K_I von 4 dB berücksichtigt.

Für das Türeenschlagen auf den Parkplatzstellplätzen wurde ein Spitzenpegel von 97,5 dB(A) gemäß Abs. A 2.3., S.113 der Parkplatzlärmstudie angesetzt.

**Tabelle 6: Emissionsdaten Parkplatz, Verbrauchermarkt, 2.021 m²
Nettoverkaufsfläche**

Quelle	Fahrten gesamt	Zeitraum	Bewegungen pro qm und h	Einwirkzeit h	Oberfläche	L _{WA,r} dB(A)
Parkplatz	231	20:00-21:00 Uhr	0,1	1	Betonstein- pflaster	101
	3.003	07:00-20:00 Uhr		13		

Erläuterungen:

L_{WA,r}: beurteilter Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge

Für die ca. 230 Gehwegüberfahrten der Pkw pro Stunde zwischen 07:00 und 21:00 Uhr wird gemäß Parkplatzlärmstudie ein längenbezogener Schallleistungspegel von 48 dB(A) pro Meter und Stunde berücksichtigt. Die Emissionsdaten der Pkw-Bewegungen sind in Tabelle 7 dargestellt.

Tabelle 7: Emissionsdaten Pkw-Fahrten

Quelle	Zeitraum	L' _{WA,1h} dB(A)	Anzahl der Ereignisse	Einwirkzeit h	L' _{WA,r} dB(A)
Pkw- Gehwegüberfahrung (Ein/Aus getrennt, je)	RZ	48	115	1	68
	07:00-20:00 Uhr		1501	1	

Erläuterungen:

L'_{WA,1h} auf eine Stunde und 1 m-Wegelement bezogener Schallleistungspegel

L'_{WA,r} beurteilter Schallleistungspegel (Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

RZ: Ruhezeit (6-7 Uhr und 20-22 Uhr)

5.2.1.2 Einkaufswagen-Sammelbox

Im Eingangsbereich des PENNY-Marktes besteht eine Einkaufswagen-Sammelbox (EKW-Box). Eine Einkaufswagenbox ist nach dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen /11/ mit einem auf eine Stunde gemittelten Schallleistungspegel pro Kontakt zu modellieren.

Für die Einkaufswagenbox vor dem Eingang werden Metallkörbe berücksichtigt. Unter der Annahme, dass 80% der Parkplatz-Nutzer einen Einkaufswagen nehmen (der Rest nimmt Körbe), resultieren ca. 139 Kontakte mit der Box pro Stunde zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr. Ebenso wie viele Kunden nicht mit dem Pkw zum Markt kommen, benötigen in der Realität auch zahlreiche Kunden nur einen Handkorb. Weder die Handkörbe noch nicht-motorisierte Kunden sind lärmrelevant. Es handelt sich bei dem hier modellierten Ansatz zur Box um eine Schätzung aus Erfahrungswerten zu Prognosezwecken. Einem Kontakt des Einkaufswagens aus Metall in der Box werden gemäß der genannten Studie /11/ L_{WA} = 68 dB(A) zugeordnet. Zuzüglich eines Impulszuschlages von K_i = 4 dB

ergeben sich die Werte in der folgenden Tabelle. Die Lage ist Anlage 1b zu entnehmen.

Tabelle 8: Emissionsdaten Einkaufswagensammelstelle

Quelle	Zeitraum	$L_{WA_{eq,1h}}$ dB(A)	Anzahl der Ereignisse	K_i dB	Einwirkzeit h	L_{wAr} dB(A)
Einkaufswagen	07:00-21:00 Uhr	68	139	4	14	93

Erläuterungen:

$L_{WA_{eq,1h}}$: Schallleistungspegel eines Einzelereignisses pro Stunde
 L_{wAr} : beurteilter Schallleistungspegel (Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)
 K_i : Impulzzuschlag

Gemäß dem oben genannten Technischen Bericht wurden die Einkaufswagenboxen mit einem Spitzenpegel von 106 dB(A) versehen.

5.2.1.3 Lkw-Verkehr und Anlieferung

Für den PENNY-Markt ist laut Angaben des Auftraggebers mit Anlieferungen durch drei Lkw tagsüber sowie einer Zeitungslieferung durch Sprinter vor 06:00 Uhr früh zu rechnen.

Ein Lkw wurden in der morgendlichen Ruhezeit (06:00-07:00 Uhr) und drei Lkw außerhalb der Ruhezeiten (07:00-20:00 Uhr) berücksichtigt. Hierbei wird in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ein Abfall-Lkw eingeschlossen.

Die Lkw befahren für die Anlieferung die Zufahrt von der Straße Auf der Höhe, rangieren vor der Anlieferungszone und verlassen das Gelände wieder über die gleiche Zufahrt.

Die Emissionsansätze der Lkw-Fahrten sind der hessischen „Studie zur Untersuchung von Geräuschquellen von Frachtzentren“ aus dem Jahr 2005 /10/ in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie /12/ entnommen. Entsprechend dieser Studien wird für Lkw-Fahrten ein auf eine Stunde und einen Meter Wegelement bezogener Schallleistungspegel $L'_{WA,1h}$ von 61 dB(A) zu Grunde gelegt. Für komplexere Rangiervorgänge mit möglicherweise mehreren Ansätzen wird ein auf eine Stunde und einen Meter Wegelement bezogener Schallleistungspegel um 5 dB erhöhter $L'_{WA,1h}$ von 66 dB(A) zuzüglich Tonhaltigkeitszuschlag für den Rückfahrwarner von $K_T = 3$ dB berücksichtigt.

Für den Sprinter wurde gemäß Parkplatzlärmstudie analog zu einer Fahrt eines Pkw ein auf eine Stunde umgerechneter, längenbezogener Schallleistungspegel $L'_{WA,1h}$ von 48 dB(A) angesetzt.

Zudem wurde für beschleunigtes Anfahren eines Lkw ein Spitzenpegel von 104 dB(A) berücksichtigt.

Die Emissionsdaten der Lieferfahrzeuge sind in der Tabelle 9 zusammengefasst. Die genaue Lage der einzelnen Schallquellen ist in Anlage 1b dargestellt.

Tabelle 9: Emissionsdaten Fahrten Anlieferung

Quelle	Zeitraum	$L'_{WA,1h}$ dB(A)	Anzahl der Ereignisse	Beurteilungs- zeit (h)	$L'_{WA,r}$ dB(A)
Lkw Zu- und Abfahrt Anlieferung, Entsorgung	RZ	61	1	1	55
	07:00-20:00 Uhr		4	1	
Lkw Anlieferung Rangieren	RZ	$66 + K_T$ $= 3 \text{ dB}$	1	1	63
	07:00-20:00 Uhr		4	1	
Sprinter nachts	LNS	48	2	1	51

Erläuterungen:

$L'_{WA,1h}$ auf eine Stunde und 1 m-Wegelement bezogener Schallleistungspegel

$L'_{WA,r}$ beurteilter Schallleistungspegel (Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

RZ: Ruhezeit (6-7 Uhr und 20-22 Uhr)

LNS lauteste Nachstunde

Die schallrelevanten Vorgänge im Zusammenhang mit der Verladung der angelieferten Waren finden in der Zufahrt zu der eingehausten Anlieferungszone statt. Die Anlieferung liegt an der Ostfassade des Gebäudes (Abbildung siehe Anlagen).

Die Anlieferungszone ist vollständig eingehaust und die Entladung erfolgt bei geschlossenen Toren. Somit ist die Anlieferung schalltechnisch nicht relevant.

5.2.1.4 Haustechnische Anlagen

Es wird auf der Anlieferung des Gebäudes eine Kälteanlage platziert werden. Der Standort ist nach oben offen. Es kann hierfür ein Schallleistungspegel von 67 dB(A) für die 70 kW-Variante angesetzt werden¹.

Für eine konservative Abschätzung wurde von einem 24-Stunden-Betrieb der Anlagen ausgegangen.

Die Emissionsdaten der Haustechnik sind in Tabelle 10 aufgeführt.

¹ z.B. TEKÖ WGR 7-70V EC26 / MF oder akustisch gleichwertig

Tabelle 10: Emissionsdaten haustechnische Anlagen

Quelle	Zeitraum	Anzahl gesamt	L _{WA} dB(A)	Einwirkzeit h	L _{WA,r} dB(A)
Kälteanlage (Gaskühler)	00:00-24:00 Uhr	1	67	24	67

Erläuterungen:

L_{WA} Schallleistungspegel eines Einzelereignisses

L_{WA,r} beurteilter Schallleistungspegel (Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

5.2.1.5 Entsorgung

Müllverpressungen finden im Außenbereich nicht statt. Die eigene Papppresse steht im Lager. Die Abholung der Ballen über den Fuhrpark. Das berücksichtigte Müllfahrzeug nimmt im Modell maximal 1.200 l-Standardkunststoffcontainer auf, deren direkter Umschlag akustisch nicht als relevant berücksichtigt wird. Weite Rollbewegungen der Container auf dem Gelände zur Bereitstellung werden nicht angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kunststoffmüllcontainer im Nahbereich der Anlieferung in die Müllfahrzeuge entladen werden. Die Bewegungen des Müllfahrzeugs werden berücksichtigt.

5.2.2 Bürogebäude

Nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Bürogebäude mit 22 Pkw-Stellplätzen. Auf dem Parkplatz sind die An- und Abfahrten der Mitarbeiter sowie Kunden berücksichtigt. Zur sicheren Seite wird davon ausgegangen, dass täglich zwei komplette Wechsel während des Tagzeitraums (07:00-20:00 Uhr) stattfinden. Die Oberfläche des Parkplatzes wird mit Betonsteinpflaster (Fugen ≤ 3 mm) berücksichtigt. Zur Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes werden die Vorgaben der Parkplatzlärmstudie /12/ für Mitarbeiter und Besucher Parkplätze berücksichtigt.

Die emissionsrelevanten Ansätze des Parkplatzes und der daraus resultierende Emissionspegel sind der Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Emissionsdaten Parkplatz Bürogebäude

Quelle	Fahrten gesamt	Zeitraum	Bewegungen pro Stpl. und h	Einwirkzeit h	Oberfläche	L _{WA,r} dB(A)
Parkplatz Bürogebäude	88	07:00-20:00 Uhr	0,308	13	Betonstein- pflaster	79

Erläuterungen:

L_{WA,r}: beurteilter Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge

6 Berechnungsergebnisse und Bewertung

6.1 Verkehr

Die aus dem Verkehrslärm für den Tag- und Nachtzeitraum resultierenden Beurteilungspegel im Plangeltungsbereich wurden in den Schallimmissionsplänen bei freier Schallausbreitung in den Anlagen 2a und 2b für den Tag- und den Nachtzeitraum in einer Höhe von 8,2 m über Gelände dargestellt. Die Berechnungshöhe entspricht damit in etwa der Höhe eines 2. Obergeschosses.

Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zwischen 50 und 64 dB(A). Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) errechnen sich Beurteilungspegel zwischen 43 und 57 dB(A).

Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird im Plangebiet nicht erreicht.

Der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird größtenteils eingehalten. Lediglich im Nordwesten parallel zur Straße Auf der Höhe kommt es zu Überschreitungen um bis zu 4 dB.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) ab einem Abstand von etwa 28 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zur Straße Auf der Höhe eingehalten.

Der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /6/ für Urbane Gebiete von 64 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet unterschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) ebenfalls größtenteils eingehalten. Lediglich im Nordwesten parallel zur Straße Auf der Höhe kommt es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB.

6.2 Gewerbe

Die auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen aus dem Betrieb des Penny-Marktes und des Parkplatzes des Bürogebäudes sind als Schallimmissionspläne für den Tagzeitraum in Anlage 3a und den Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) in Anlage 3b in einer Höhe von 8,2 m dargestellt. Die Berechnungshöhe entspricht damit in etwa der Höhe eines 2. Obergeschosses.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Urbane Gebiete von 63 dB(A) nahezu im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Stellplatzanlage kommt es zu geringen Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten. Es werden Beurteilungspegel von knapp über 40 dB(A) im Südwesten berechnet.

Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB überschreiten. Im gesamten

Plangeltungsbereich wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm mit Pegeln bis zu 79 dB(A) tags sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Spitzenpegel zu erwarten.

7 Schallschutzempfehlungen Verkehr

Das Plangebiet ist durch Schall aus Verkehrslärm durch die Straße auf der Höhe betroffen und die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte werden z.T. überschritten.

Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, in dem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Lärmkonflikte können grundsätzlich durch folgende Maßnahmen vermindert werden, dabei sind diese nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot §50 BImSchG /13/ und konfliktvermeidende Nutzungsanordnungen nach BauNVO /14/
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109-1:2018-01 /3/

Die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO ist nach gutachterlicher Auffassung mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes bereits erfolgt.

Das Abstandsgebot sowie eine Schallschutzwand oder ein Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme stellen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließung keine angemessenen Lösungsansätze dar. Zudem müsste der Lärmschutz für einen wirksamen Schutz auch der Obergeschosse sehr hoch ausgeführt werden.

Als letzte Maßnahme kommt die Planung schalloptimierter Grundrisse in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht. Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen mit Hauptaugenmerk auf die Schlafräume, ergänzt durch passiven Schallschutz notwendig, um einen sinnvollen Lärmschutz zu gewährleisten. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Für betroffene Schlafräume sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen beschrieben. Die maßgeblichen

Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7.2 ergeben sich gemäß Teil 2 /15/, Abschnitt 4.4.5

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafes wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB beträgt.

Für die Berücksichtigung des Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für die jeweilige Gebietsnutzung (hier Urbanes Gebiet) herangezogen.

Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition gemäß DIN 4109 Teil 2 gebildet.

In Anlage 4a sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für nicht überwiegend zum Schlafen geeignete Räume und in Anlage 4b die maßgeblichen Außenlärmpegel für überwiegend zum Schlafen geeignete Räume dargestellt. Diese Zeichnungen können als Nebenpläne in die Planzeichnung zum B-Plan aufgenommen werden.

Aus den Berechnungsergebnissen lassen sich auch Aussagen zu den schalltechnischen Bedingungen der Außenwohnbereiche ableiten. Nach gutachterlicher Auffassung sollte für die Bewertung der Erheblichkeit der Lärmbelastung in den Außenwohnbereichen der Schutzanspruch des Orientierungswertes (Tag) der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) herangezogen werden.

Konflikte ergeben sich demnach im Einflussbereich der Straße Auf der Höhe. Dort werden Beurteilungspegel von über 60 dB(A) berechnet. Hier sollten keine vor Lärm ungeschützten Außenwohnbereiche geplant werden. Sollten hier entgegen unserer Empfehlung dennoch Außenwohnbereiche geplant werden, sind diese so auszuführen, dass sie geschlossen werden können (z.B. verglaste Balkone).

8 Zusammenfassung und Festsetzungsempfehlungen

Die Hansestadt Lüneburg plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ die Umstrukturierung des Plangebiets, um neue Wohnbebauung zu schaffen. Im Zuge der Umstrukturierung des Einzelhandels soll das freiwerdende Geschäftsgebäude durch eine neue Wohnanlage mit gewerblichem Anteil ersetzt werden. Für die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Nutzungsausweisung als Urbanes Gebiet vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm sowie den Gewerbelärm durch den Penny-Markt sowie den Büroparkplatz auf das Plangebiet untersucht.

Ausgehend vom Betrieb des Penny-Marktes und des Büroparkplatzes sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten und daher keine Festsetzungen zum Gewerbelärm notwendig.

Aufgrund des Verkehrslärms durch die Straße Auf der Höhe wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag ab einem Abstand von etwa 15 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zur Straße Auf der Höhe eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) ab einem Abstand von etwa 28 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zur Straße Auf der Höhe eingehalten.

Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ab denen laut dem Rat der Sachverständigen für Umweltfragen die Schwelle für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung erreicht ist, werden lediglich im Nachtzeitraum, im unmittelbaren Einflussbereich der Straße Auf der Höhe, überschritten. Im Tagzeitraum wird der Schwellenwert eingehalten.

Die in der Rechtsprechung anerkannten Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Plangebiet nicht erreicht.

Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind in Kapitel 7 näher beschrieben und bewertet worden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz für Neubauten zu empfehlen. Die markierten Textteile (fett und kursiv) dienen der Erläuterung und gehören nicht zum Festsetzungsvorschlag.

1. *Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und Din 4109-2:2018-01 in Nebenplan 1 (**Anlage 4a**) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (**Anlage 4b**) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.*

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

2. **(Gilt für den Bereich > 50 dB(A) in der Nacht, vgl. Anlage 2b)**
Durch Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfläche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
3. **(Gilt für den Bereich > 60 dB(A) am Tag, vgl. Anlage 2a)**
Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

4. *Von den Festsetzungen kann abwichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.*

Hamburg, 22.02.2021

i.V. Felix Neumann
LÄRMKONTOR GmbH

i.A. Frederike Lommes
LÄRMKONTOR GmbH

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 1a: Lageplan Verkehr

Anlage 1b: Lageplan Gewerbe

Anlage 2a: Beurteilungspegel Verkehrslärm Straße, Schallimmissionsplan Tag

Anlage 2b: Beurteilungspegel Verkehrslärm Straße, Schallimmissionsplan Nacht

Anlage 3a: Beurteilungspegel Gewerbelärm, Schallimmissionsplan Tag

Anlage 3b: Beurteilungspegel Gewerbelärm, Schallimmissionsplan Nacht

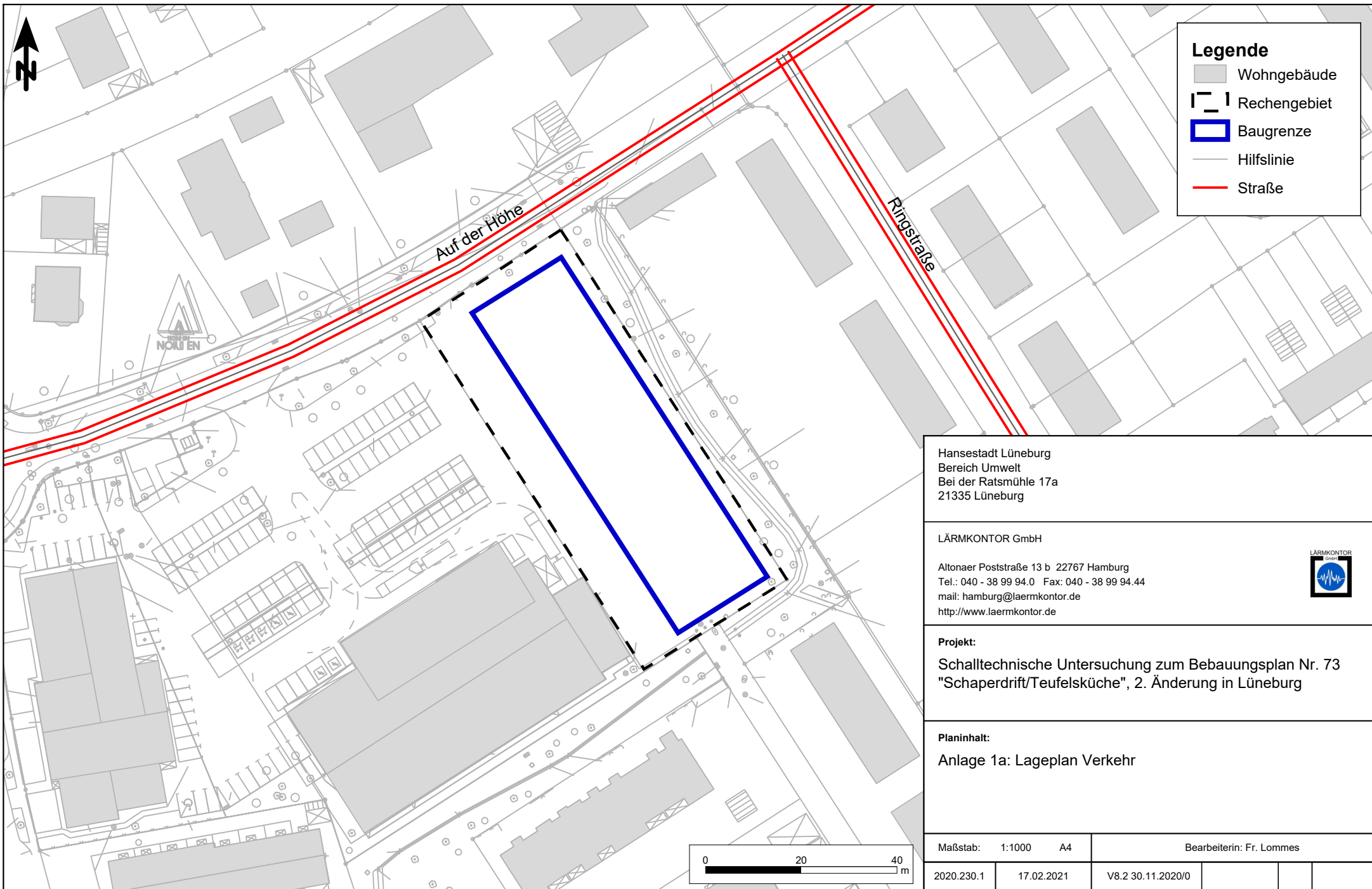
Anlage 4a: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 für Räume,
die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

Anlage 4b: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 für Räume,
die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

10 Quellenverzeichnis

- /1/ DIN 18005-1:2002-07- Schallschutz im Städtebau -Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung**
vom Juli 2002, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /2/ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions-schutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)**
vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- /3/ DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen**
vom Januar 2018, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90**
vom 14. April 1990, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, VkB. Nr. 7, unter lfd. Nr. 79
- /5/ DIN ISO 9613-2:1999-10 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**
vom Oktober 1999, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /6/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)**
„Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), Zweite Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung–16. BImSchV) vom 4. November 2020
- /7/ Babisch, Dr. Wolfgang, Transportation Noise and Cardiovascular Risk Review and Synthesis of Epidemiological Studies Dose-effect Curve and Risk Estimation, UBA 2006**
- /8/ Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Umwelt und Gesundheit**
Risiken richtig einschätzen, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300
- /9/ BVerwG Az. 9 C 2.06 vom 07.03.2007**

-
- /10/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten**
Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lenkewitz, Knut / Müller, Jürgen, Wiesbaden 2005
- /11/ Hessische Landesanstalt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen**
erschieden in Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995
- /12/ Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen,**
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, August 2007
- /13/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**
„Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist“
- /14/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
„Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)“
- /15/ DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen**
von Januar 2018, DIN – Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH

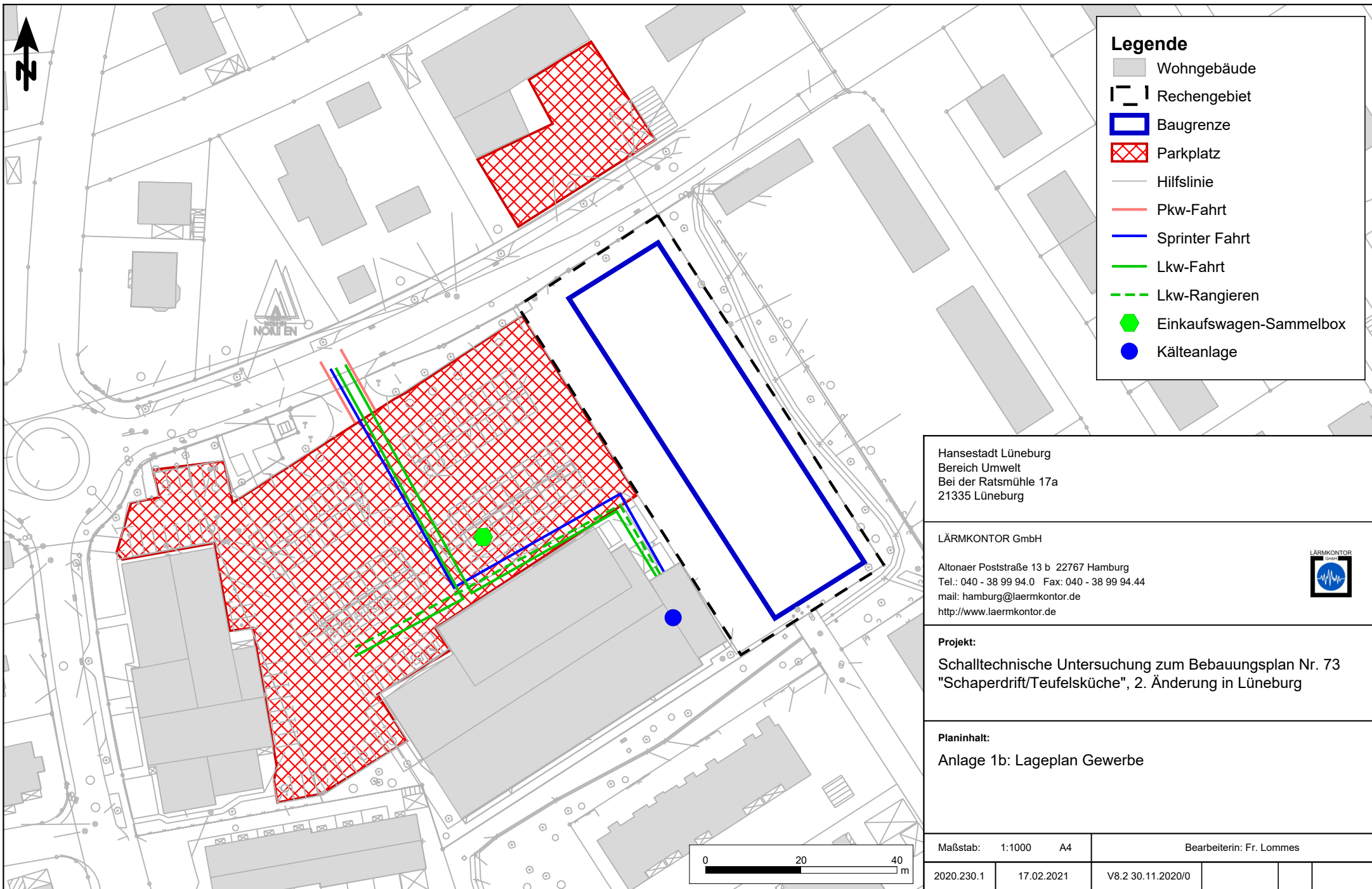


Legende

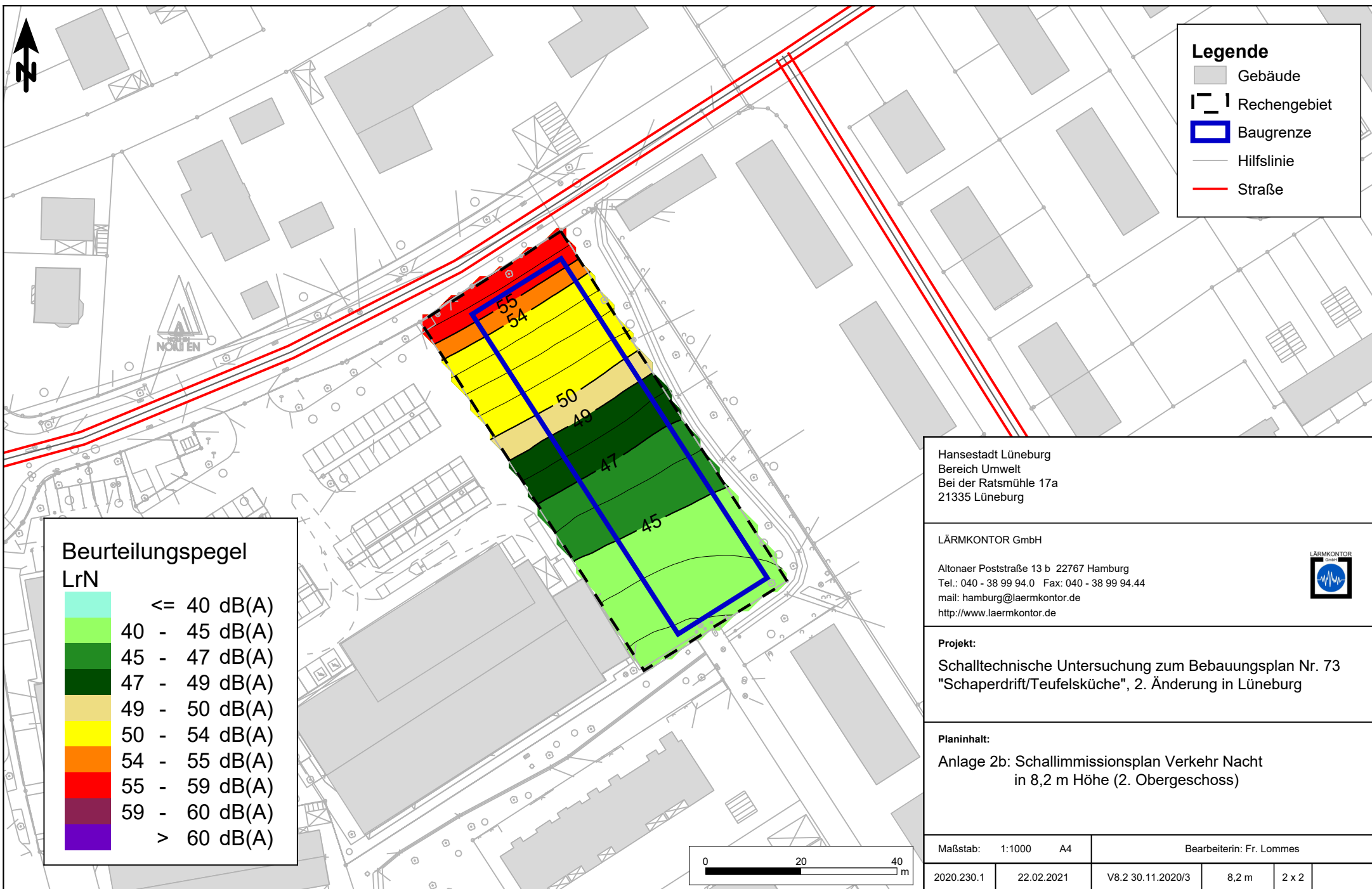
- Wohngebäude
- Rechengebiet
- Baugrenze
- Hilfslinie
- Straße

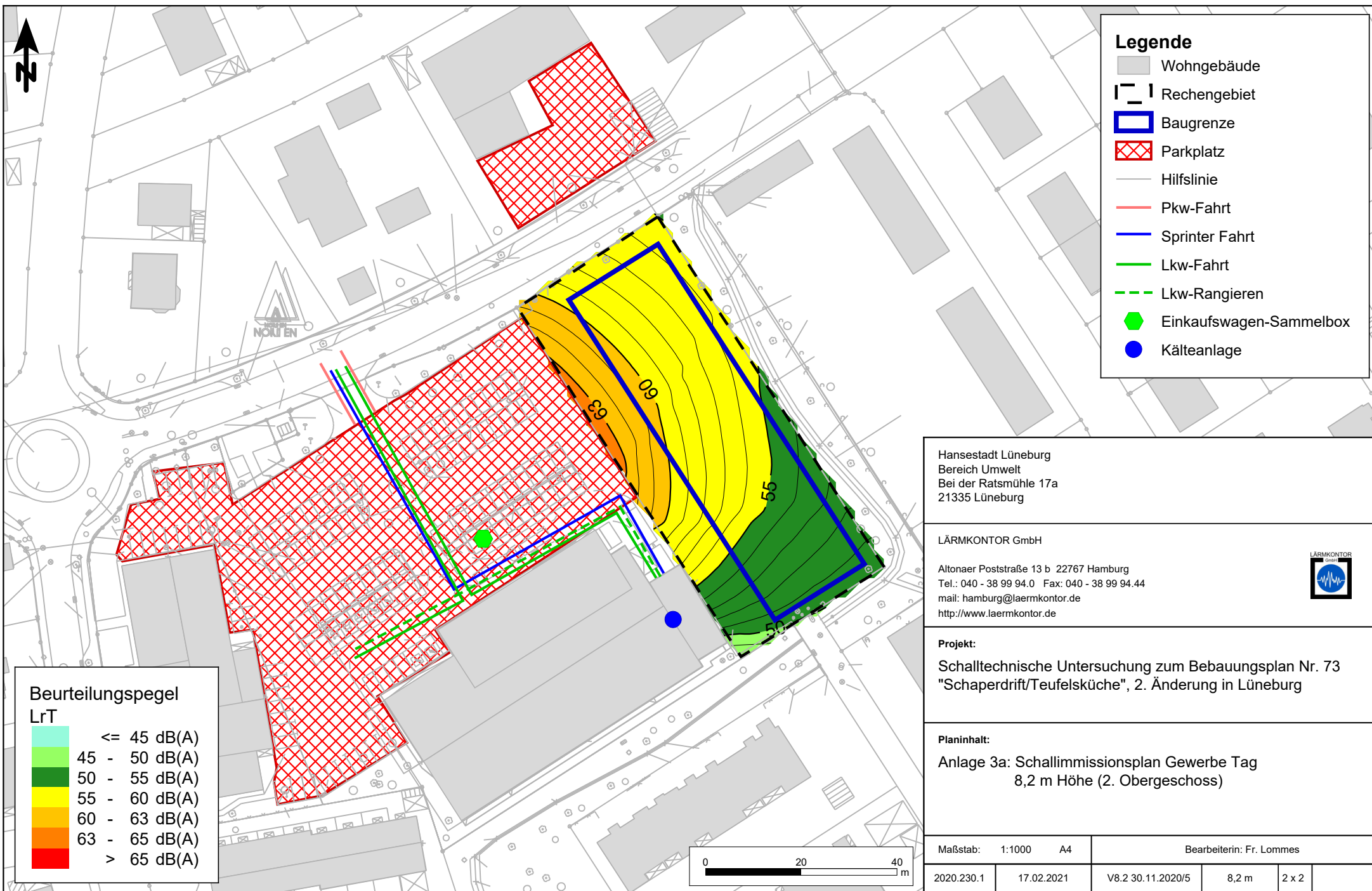
Hansestadt Lüneburg Bereich Umwelt Bei der Ratsmühle 17a 21335 Lüneburg				
LÄRMKONTOR GmbH Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44 mail: hamburg@laermkontor.de http://www.laermkontor.de				
Projekt: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 "Schaperdrift/Teufelsküche", 2. Änderung in Lüneburg				
Planinhalt: Anlage 1a: Lageplan Verkehr				
Maßstab: 1:1000		A4		Bearbeiterin: Fr. Lommes
2020.230.1	17.02.2021	V8.2 30.11.2020/0		

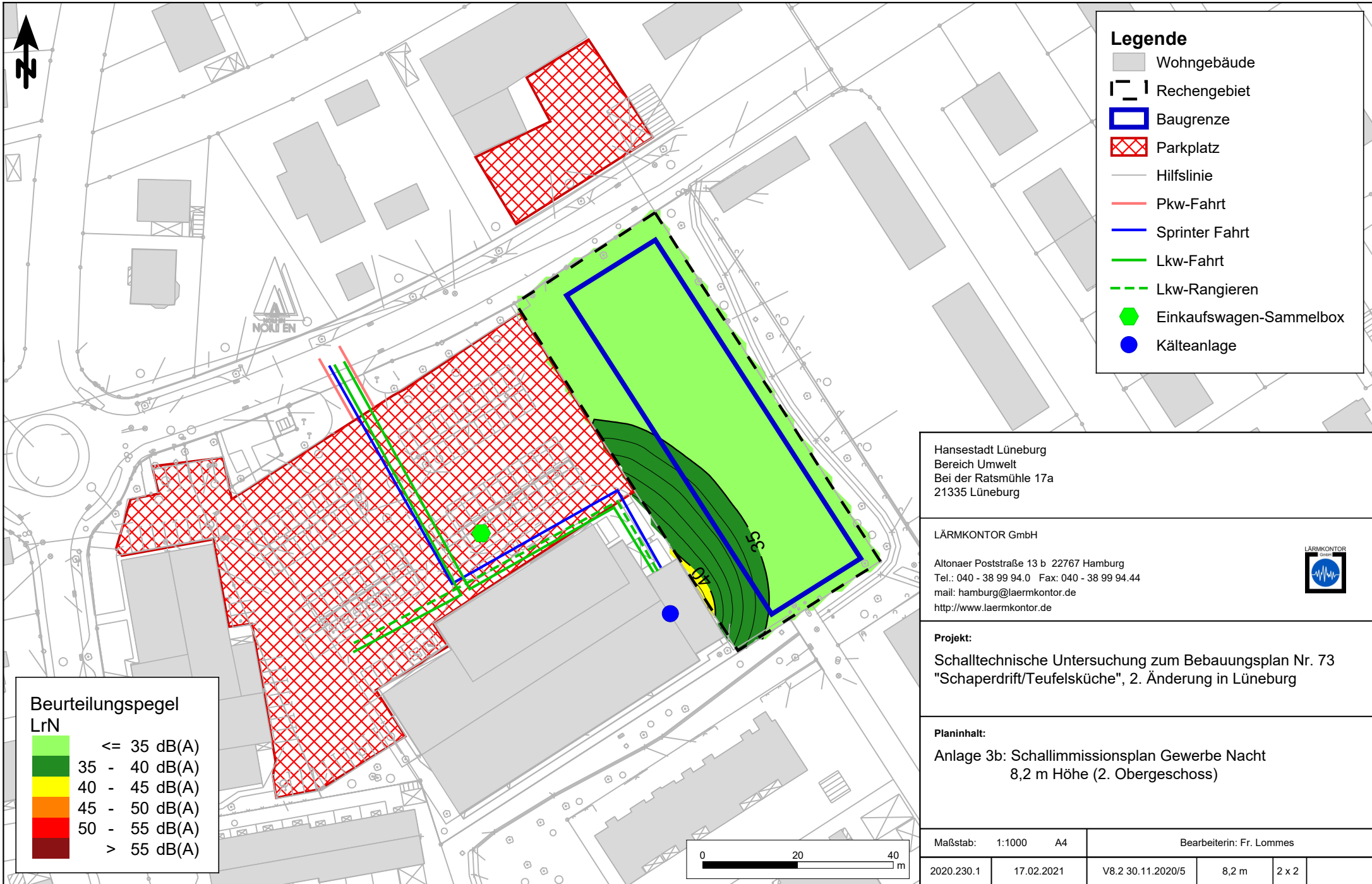


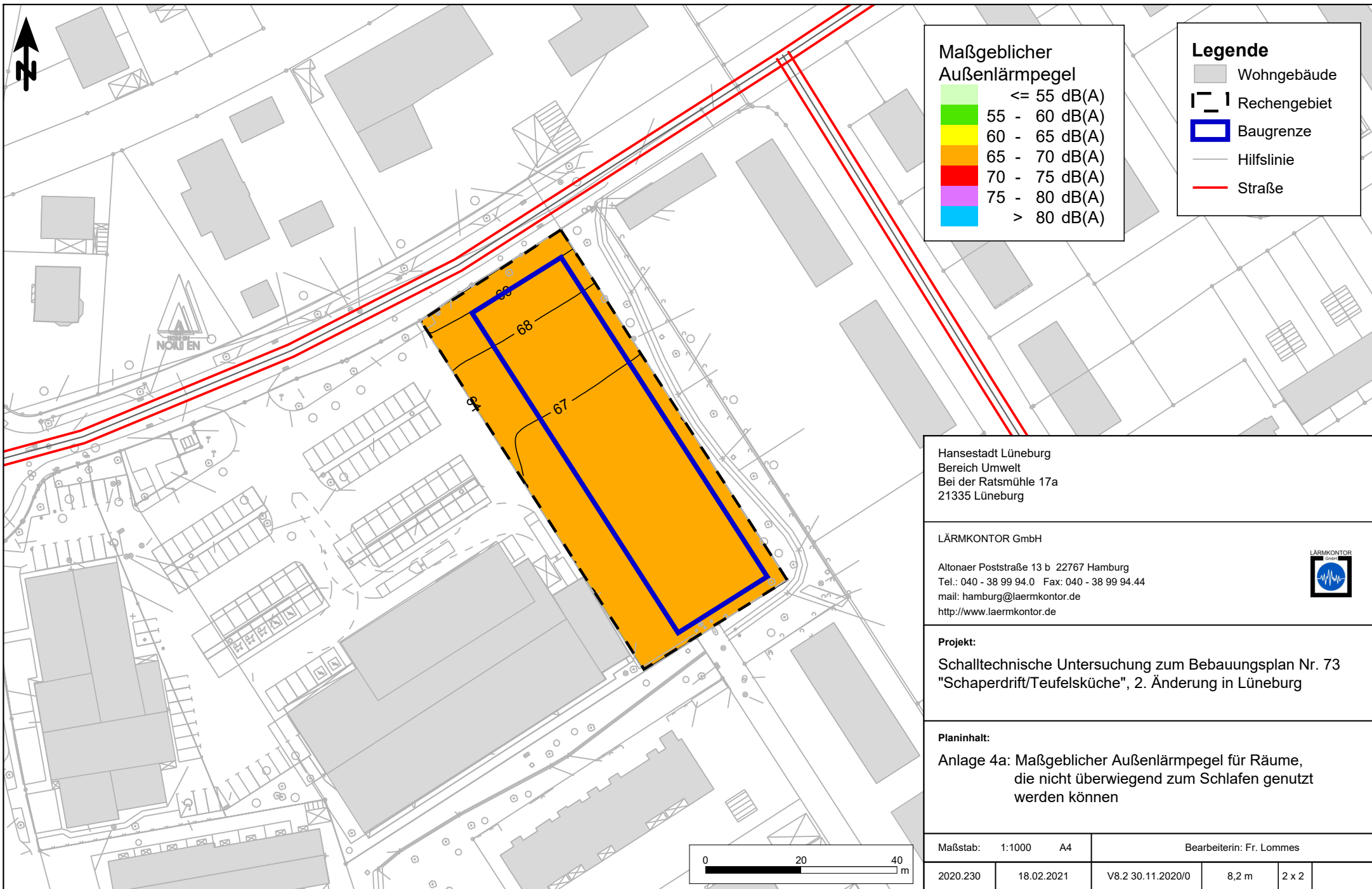


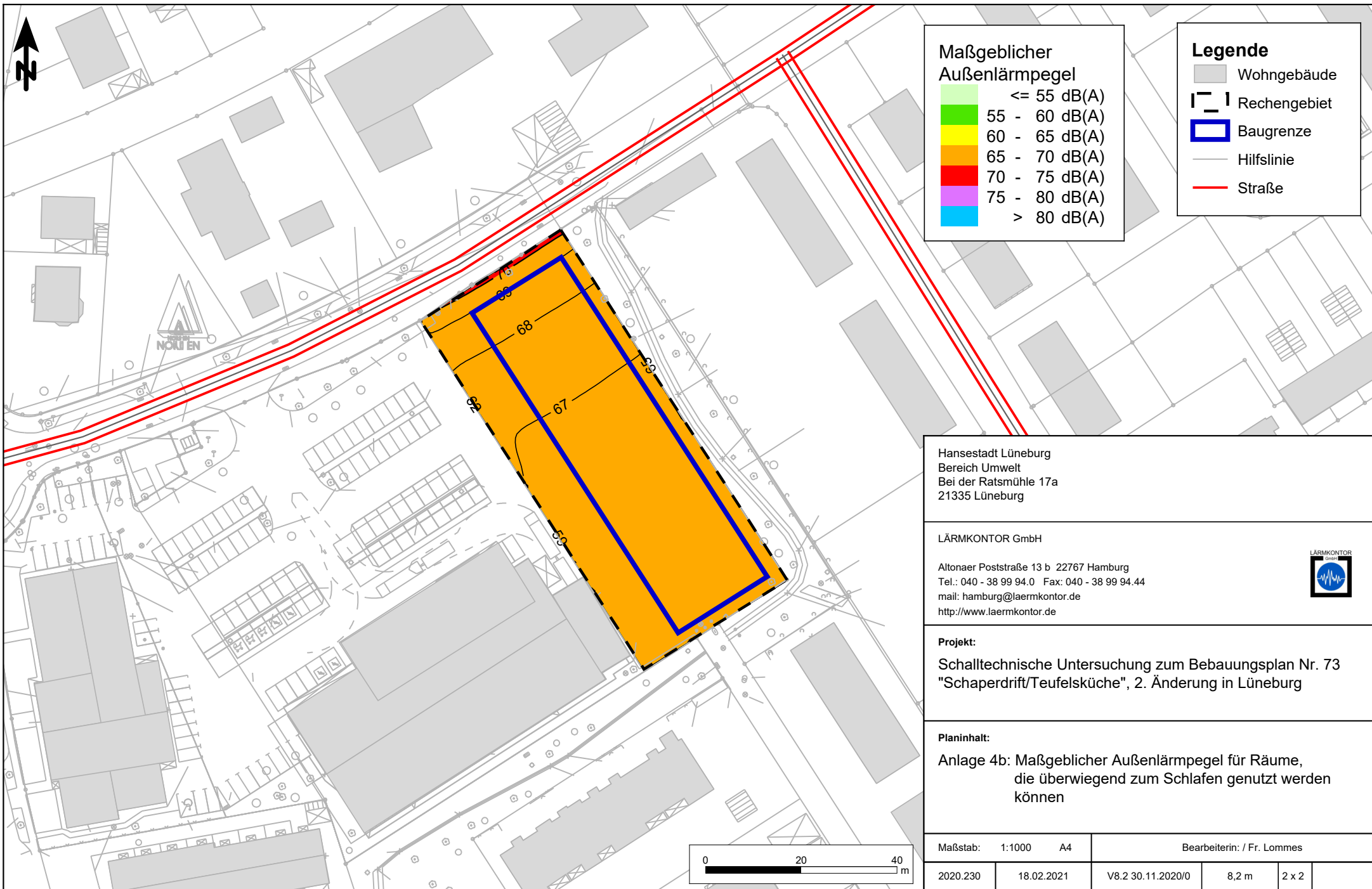


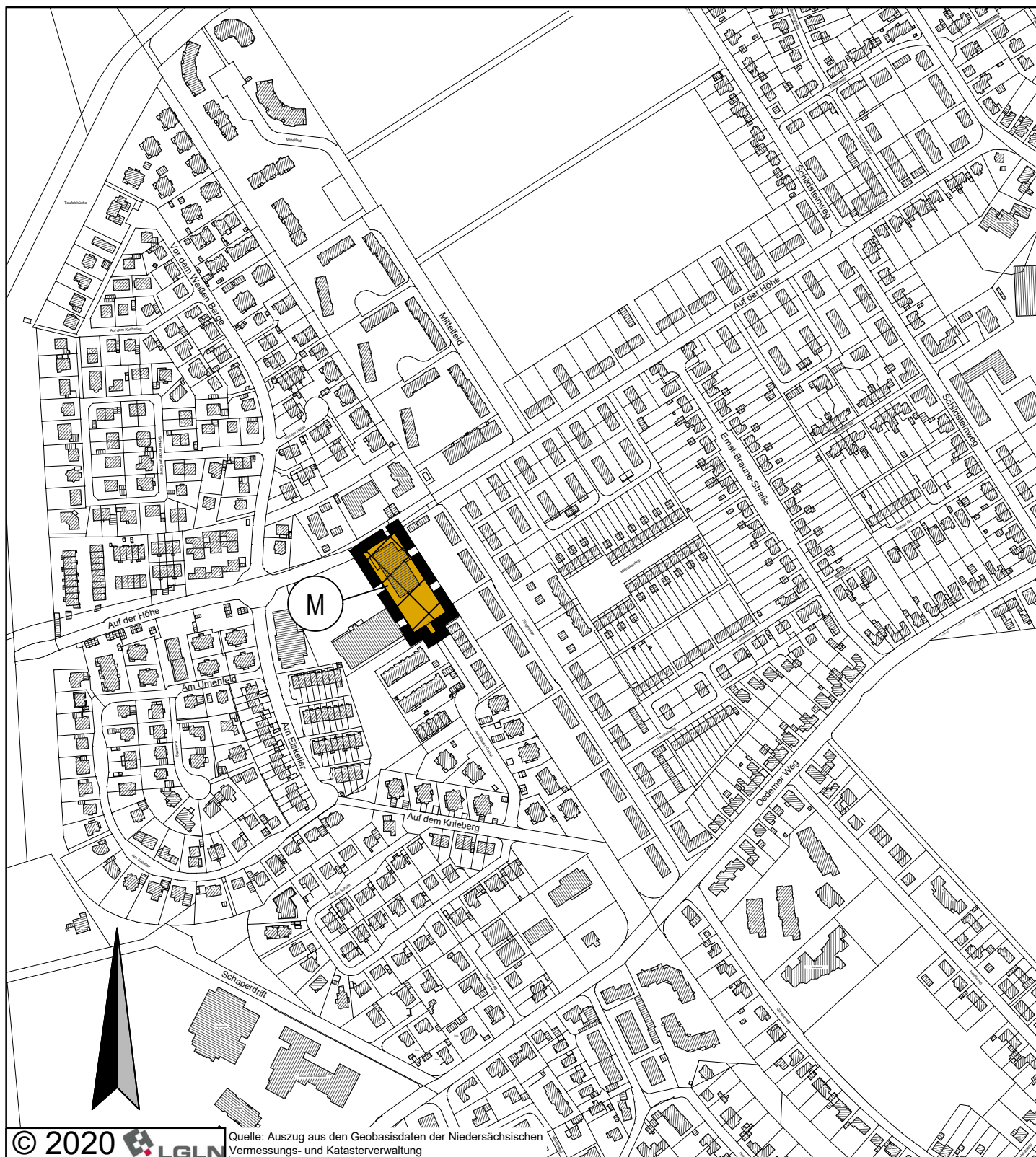












© 2020



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

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990 / 2017

1. Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(§ 5 Abs. 1 BauGB)



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 73)

M 1 : 5.000

STAND: Vorentwurf