

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan 174, 1. Änderung "Am Wienebüttler Weg"
Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebüttler Weg“ einzuleiten.

Die Änderung betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen 1.2, 2.9 (Satz 2), 4 und 14.1 bis 14.4 und Teile der zugehörigen Planzeichen. Die Festsetzungen sollen klarstellend geändert werden, sodass die im Normenkontrollverfahren zum Ursprungsplan deutlich gewordenen Unklarheiten für die Zukunft geklärt sind.

Die geänderten Planzeichen und die geänderten textlichen Festsetzungen sind in der Legende und in den textlichen Festsetzungen (Anlage 2 und Anlage 7) gelb hinterlegt.

Dies gilt nicht für die textliche Festsetzung 2.9 Satz 2

„... *Sofern ein Gebäude mehr als 20 m Länge aufweist, ist die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit der Hansestadt Lüneburg abzustimmen.*“

Diese wird gestrichen. Hier ist die Nummer 2.9 gelb hinterlegt (Anlage 2 und Anlage 7).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt (ohne frühzeitige Beteiligung), der auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Außerdem sind eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

Vor der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist eine fachgutachterliche Überprüfung der Empfehlungen der dem Ursprungsplan zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung (Anlage 5 und Anlage 6) erfolgt. Die Überprüfung ist als Anlage beigefügt (Anlage 4).

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 11 ha (Anlage 1).

Als nächster Verfahrensschritt soll über den Auslegungs- und Begründungsentwurf sowie über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB entschieden werden. Im Rahmen der Beteiligung wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Der Geltungsbereich, der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) <small>und/oder</small> negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	Ziel ist ein zukunftsfähiges, klimafreundliches Quartier (z.B. Wärmeversorgung durch Erdwärme/kalte Nahwärme) Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	Energiekonzept für ein in hohem Maße selbstversorgendes, CO2-neutrales Wohngebiet
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/10703/23 geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 63,00

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:

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Planzeichnung A 0

Anlage 3 Begründung Entwurf

Anlage 4 Stellungnahme Schall

Anlage 5 Klarstellung LTU 2020

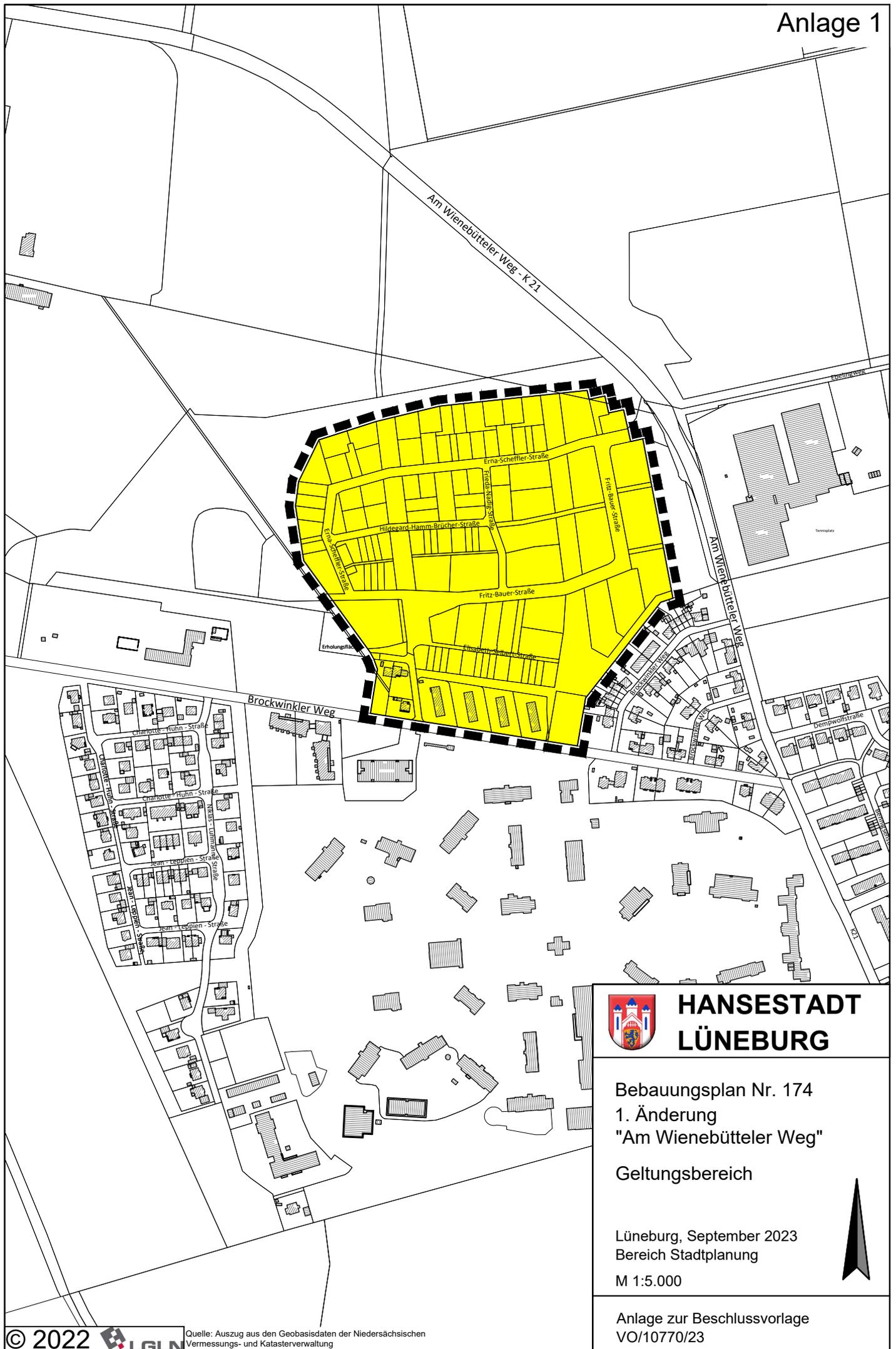
Anlage 6 Lärmtechnische Untersuchung 2019

Anlage 7 Planzeichnung A4

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird beschlossen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 174
1. Änderung
"Am Wienebütteler Weg"

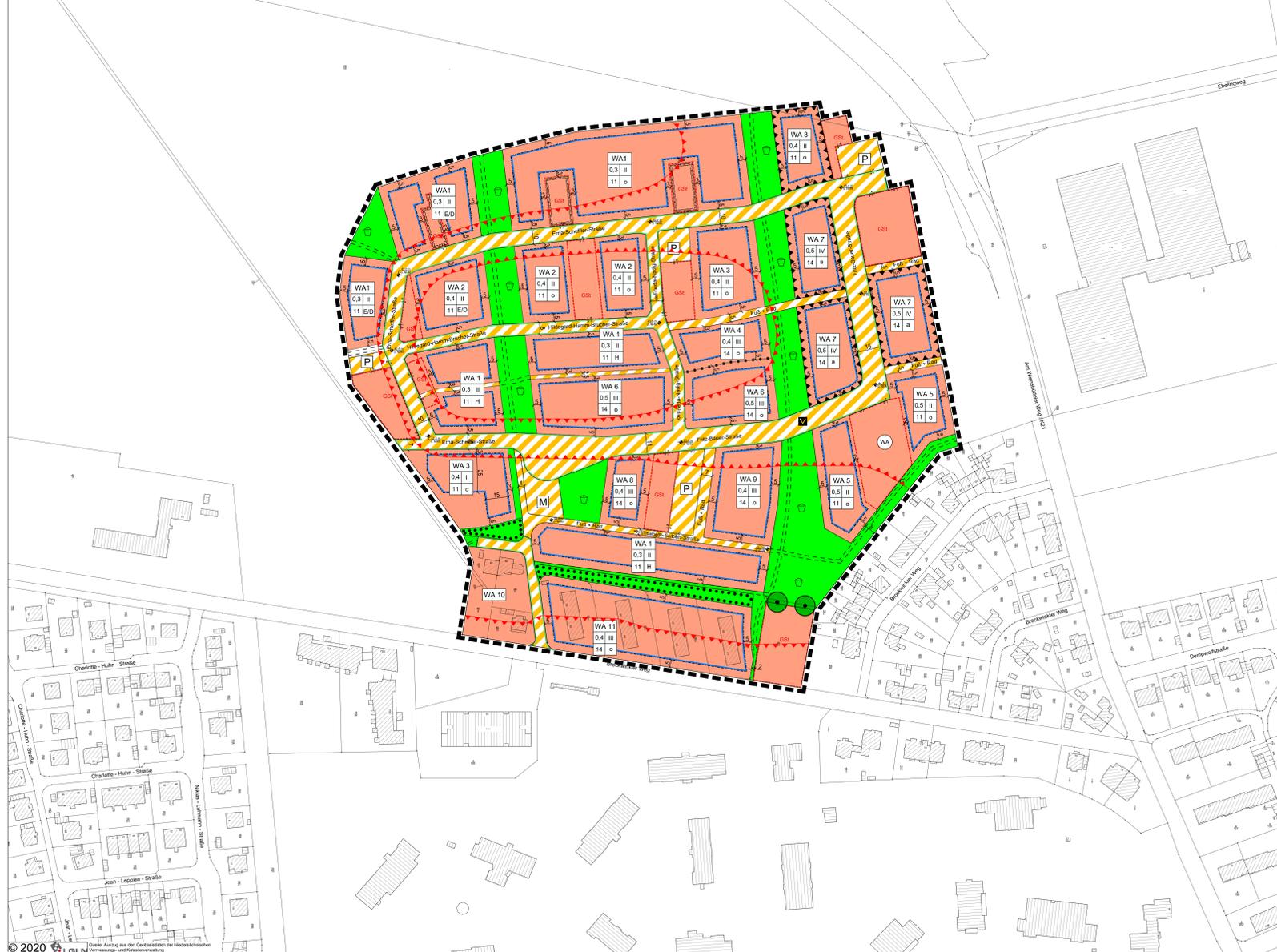
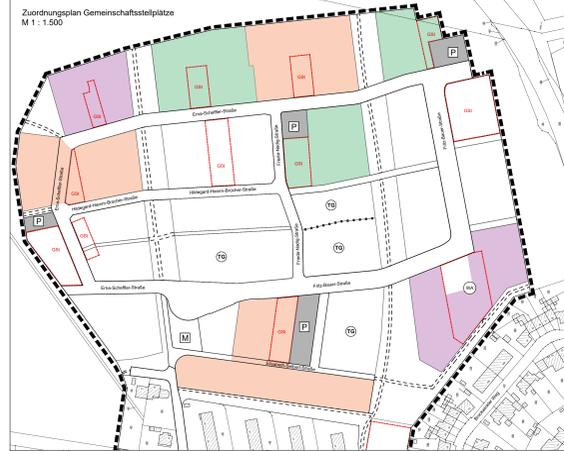
Geltungsbereich

Lüneburg, September 2023
Bereich Stadtplanung

M 1:5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/10770/23





Planzeichenerklärung nach der PlanZV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauVVO)

- Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Nutzungscharakter:
WA 1 bis zur baulichen Nutzung im Kernort z.B. 1
0,4 Grundfläche (GRZ) max. z.B. 0,4
0,8 max. Gebäudehöhe z.B. 2,8
11 max. Gebäudetiefe z.B. 11 m
o offene Bauweise
h abweisende Bauweise
A nur Hauptgruppen
H nur Einzel- / Doppelhäuser
E/D nur Einzel- / Doppelhäuser
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze
4. Verkehrsfahrlinien (§ 9 (1) 11 BauGB)
Stauboberflächengrenze aus gegenüber Verkehrsfahrlinien besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfahrlinien besonderer Zweckbestimmung
Fuß- u. Rad
Ein- und Ausfahrten
Verkehrsaufzüge mit verkehrshinweisenden Maßnahmen
offene Parkflächen
Mehrfunktionsflächen
5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Spezialstilz
Fußwege
Umgrenzung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und für die Erhaltung von Blüten, Sträuchern und Bestäuberfliegen
Blumen erhalten
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und für die Erhaltung von Blüten, Sträuchern und Bestäuberfliegen
Blumen erhalten
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
Angelegenheit der baulichen Nutzung, z.B. von Baugestaltung, oder Abgrenzung des Maßstab, der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 (1) 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
maßgeblicher Bezugswert in m i. NN für die Begrenzung der Höhen
M Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
zu belastenden Flächen zu Gunsten des Leitungsnetzes, der Hansestadt Lüneburg und der angrenzenden Grundstücksbesitzer (§ 9 (1) 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauVVO)
1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (8) BauVVO folgende nach § 4 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gem. § 1 (7) BauVVO in den Erdgeschoss folgende Nutzungen vorgesehen:
- der Gebäudeneingangsbereich
- Scharke- oder Spielplatzbereiche,
- nicht stehende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
- Anlagen für Vorkaufplätze,
- sonstige nicht stehende Gewerbebetriebe.
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sowie 7, 9, 10, 11 sind zudem gem. § 1 (8) BauVVO folgende nach § 4 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Feuerwerkzeuge,
- Betriebe des Beherbergungswesens.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.1 In VA 7 darf das viele Vollgeschoss max. 75 % der darunterliegenden Grundfläche überdecken.
2.2 Für VA 1, 4 gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze ist nicht zulässig.
2.3 Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächenanteile von Nebenanlagen und Fahrradabstellplätzen, deren Fläche begrenzt ist und mit min. 8 cm Vegetationshöhe überdeckt sind. Die festgesetzte GRZ darf durch solche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,1 über der zehnfach festgesetzten überschritten werden. Zudem sind solche begrünt Nebenanlagen nur zu 50 % auszunutzen.
2.4 Auf Grundstücken in VA 1, auf denen Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Mittelreihenbau), ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 20 % zulässig.
2.5 Die festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden, wenn:
- es für die Erhaltung von Teilanlagen erforderlich ist,
- die technische Machbarkeit der schichten Abfolge des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und
- die Teilanlagen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau überdeckt sind und begrünt werden.
2.6 Flächenanteile in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) dürfen nicht dem Baugrundstück zugerechnet werden. Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) unberücksichtigt.
2.7 Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmäß vom maßgeblichen Bezugswert bis zur Oberkante der Höhe. Die maximale Gebäudehöhe ist zuzusichern festzusetzen.
2.8 Eine Überschreitung der Akts durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Anlagen nehmen höchstens 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und
- haben min. 2 m Abstand zur Gebäudemitte.
2.9 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (DOPFG) jedes Gebäudes muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über dem maßgeblichen Bezugswert liegen.
2.10 Maßgeblicher Bezugswert für die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhe sowie DOPFG) ist jeweils die Höhe der Straßeneinfahrt in der Mitte der längsten Grundstücksbreite über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Der maßgebliche Bezugswert ist durch Lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den WA 1 und 2 sind in Einzelfall maximal 2 Wohnheiten zulässig sowie 2 Doppelhaushäuser oder Reihenhäuser maximal 1 Wohnheiten.
4. Flächen für die soziale Wohnrauminformation (§ 9 (1) 7 BauGB)
In den WA 3, 4, 5, 7, 9 und 11 dürfen je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Flächen der sozialen Wohnrauminformation gelblich werden können.
5. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB)
In den WA 3 bis 5, 7, 9 und 11 sind min. 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit min. 3 Kindern oder für Großfamilien mit min. 3 Generationen herzustellen.
6. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
In den WA 1 bis 11 sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zulässig in einer abweichenden Länge von max. 21 m.
7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
In den WA 1-9 sind zusätzliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie der öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauVVO)
8.1 In den WA 1 bis 2, 7, 9 und 11 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. Die Zuerstung der Gemeinschaftsstellplätze, zu den Stellplätzen ist dem oberirdischen, zu den Stellplätzen ist dem oberirdischen Bereich zuzurechnen. Sofern die gekennzeichnete Bereiche nicht ausreichen, sind die erforderlichen Stellplätze in Teilanlagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder die Wohnheiten entsprechend zu reduzieren.
8.2 Aufträge für nicht oberirdische Stellplätze können zugelassen werden, wenn und solange es für die vorwärtige Erhaltung von z.B. behindertengerechten Stellplätzen zwingend erforderlich ist und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ein geeigneter Stellplatz, barrierefrei in ausreichender Größe und zumbarriere Entfernung erreicht werden kann.
8.3 In den WA 4, 5 und 7 sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Teilanlagen nachzuweisen.
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
9.1 Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf dem Gemeinschaftsstellplatz sind ein Leitungsnetz zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsnetzes anzubringen, abzugeben oder aufzuführen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
9.2 Im Bereich der festgesetzten Leitungen (oberirdische Hochspannungslinie 110 kV, unterirdische Gas- und Hochspannung, Abwasser-Abfuhrung, Fernwärme-Abfuhrung) sind von dem Bereich des Geltungsbereichs sind Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsnetzes anzubringen.
9.3 Die gekennzeichneten Fachbereiche für Leitungen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten, Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
9.4 Leitungen im Hinblick von links und rechts je m zu den festgesetzten Leitungen sind nur in Abtastung mit dem zuständigen Leitungsnetze (Avonon Netz GmbH und AGL) zulässig. Im Hinblick von links und rechts je m zu den festgesetzten Gas- und Hochspannungslinien sind keine weiteren Baumaßnahmen unzulässig.
10. Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)
10.1 In den festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen und Tore nicht zulässig.
10.2 In Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
11.1 Flächendeckelung von Hauptgebäuden ist mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu versehen und wenn es sich um ständigergrüne heimischer Sträucher und Gräser zu begrünen. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten.
11.2 Dieser von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist wenn min. 8 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu versehen und wenn es sich um ständigergrüne heimischer Sträucher und Gräser zu begrünen. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten.
11.3 Teilanlagen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
11.4 Für Baugrenzen auf Teilanlagen muss auf einer Fläche von 12 m je Baum die Stärke des durchwurzeln Substrat aufbau mindestens 10 cm betragen.
11.5 Zur Bekämpfung der Außenflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch in wasserfeste LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampenbaueinheiten sind gegen das Eindringen von Insekten abzusichern und dürfen eine Oberflächentemperatur von 80°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzuordnen, dass direkte Lichtwirkungen zur umgebenen Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Begrünung ist auf das für die Begrünung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.
11.6 Begrünte Wege, Zufahrten und nicht unterlaiden PKW-Stellplätze sind im privaten Grundstücksbereich sind in wasser- und luftundurchlässigen Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotter, Rasen, Rasengrassamen, wasserundurchlässigen Wegeböden etc. Der maximale Splizenauflaufwert darf 0,5 nicht überschreiten.
11.7 Auf oberirdischen Stellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbau (siehe Planzeichnung 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten. Die Wurzelzone der Obstbäume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumzweige muss mit entsprechendem Substrat mit 12 cm Mindesthöhe dauerhaft gewährleistet sein. Die Pflanzenflächen sind mit einer ethischen Bodenbedeckung aus Gräsern und Wildkräutern zu versehen und sicher gegen Überfahrten zu schützen. Bei Anlagen mit Gemeinschaftsbedeckung erfüllt diese Vorgabe.
11.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m² mit gem. § 9 (2) BauGB zu begründenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Fläche) mindestens ein kleinblütiger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begründenden Grundstücksfläche mindestens ein großblütiger Baum zu pflanzen. Das gilt auch für nicht überbaute Teilanlagenflächen.
11.9 Die Gemeinschaftsstellplätzen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sind auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschulten Hecken standortförmiger Arten (siehe Planzeichnung Hecken) einzuzäunen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und sollen eine Mindesthöhe von 1,2 m aufweisen. Pflanzqualität: Heckenpflanze wurzelnhaft, h = 100-125 cm, 8-8 Stk./Atr.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (8) BauVVO folgende nach § 4 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gem. § 1 (7) BauVVO in den Erdgeschoss folgende Nutzungen vorgesehen:
- der Gebäudeneingangsbereich
- Scharke- oder Spielplatzbereiche,
- nicht stehende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
- Anlagen für Vorkaufplätze,
- sonstige nicht stehende Gewerbebetriebe.
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sowie 7, 9, 10, 11 sind zudem gem. § 1 (8) BauVVO folgende nach § 4 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Feuerwerkzeuge,
- Betriebe des Beherbergungswesens.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.1 In VA 7 darf das viele Vollgeschoss max. 75 % der darunterliegenden Grundfläche überdecken.
2.2 Für VA 1, 4 gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze ist nicht zulässig.
2.3 Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächenanteile von Nebenanlagen und Fahrradabstellplätzen, deren Fläche begrenzt ist und mit min. 8 cm Vegetationshöhe überdeckt sind. Die festgesetzte GRZ darf durch solche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,1 über der zehnfach festgesetzten überschritten werden. Zudem sind solche begrünt Nebenanlagen nur zu 50 % auszunutzen.
2.4 Auf Grundstücken in VA 1, auf denen Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Mittelreihenbau), ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 20 % zulässig.
2.5 Die festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden, wenn:
- es für die Erhaltung von Teilanlagen erforderlich ist,
- die technische Machbarkeit der schichten Abfolge des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und
- die Teilanlagen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau überdeckt sind und begrünt werden.
2.6 Flächenanteile in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) dürfen nicht dem Baugrundstück zugerechnet werden. Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) unberücksichtigt.
2.7 Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmäß vom maßgeblichen Bezugswert bis zur Oberkante der Höhe. Die maximale Gebäudehöhe ist zuzusichern festzusetzen.
2.8 Eine Überschreitung der Akts durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Anlagen nehmen höchstens 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und
- haben min. 2 m Abstand zur Gebäudemitte.
2.9 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (DOPFG) jedes Gebäudes muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über dem maßgeblichen Bezugswert liegen.
2.10 Maßgeblicher Bezugswert für die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhe sowie DOPFG) ist jeweils die Höhe der Straßeneinfahrt in der Mitte der längsten Grundstücksbreite über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Der maßgebliche Bezugswert ist durch Lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den WA 1 und 2 sind in Einzelfall maximal 2 Wohnheiten zulässig sowie 2 Doppelhaushäuser oder Reihenhäuser maximal 1 Wohnheiten.
4. Flächen für die soziale Wohnrauminformation (§ 9 (1) 7 BauGB)
In den WA 3, 4, 5, 7, 9 und 11 dürfen je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Flächen der sozialen Wohnrauminformation gelblich werden können.
5. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB)
In den WA 3 bis 5, 7, 9 und 11 sind min. 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit min. 3 Kindern oder für Großfamilien mit min. 3 Generationen herzustellen.
6. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
In den WA 1 bis 11 sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zulässig in einer abweichenden Länge von max. 21 m.
7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
In den WA 1-9 sind zusätzliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie der öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauVVO)
8.1 In den WA 1 bis 2, 7, 9 und 11 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. Die Zuerstung der Gemeinschaftsstellplätze, zu den Stellplätzen ist dem oberirdischen, zu den Stellplätzen ist dem oberirdischen Bereich zuzurechnen. Sofern die gekennzeichnete Bereiche nicht ausreichen, sind die erforderlichen Stellplätze in Teilanlagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder die Wohnheiten entsprechend zu reduzieren.
8.2 Aufträge für nicht oberirdische Stellplätze können zugelassen werden, wenn und solange es für die vorwärtige Erhaltung von z.B. behindertengerechten Stellplätzen zwingend erforderlich ist und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ein geeigneter Stellplatz, barrierefrei in ausreichender Größe und zumbarriere Entfernung erreicht werden kann.
8.3 In den WA 4, 5 und 7 sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Teilanlagen nachzuweisen.
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
9.1 Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf dem Gemeinschaftsstellplatz sind ein Leitungsnetz zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsnetzes anzubringen, abzugeben oder aufzuführen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
9.2 Im Bereich der festgesetzten Leitungen (oberirdische Hochspannungslinie 110 kV, unterirdische Gas- und Hochspannung, Abwasser-Abfuhrung, Fernwärme-Abfuhrung) sind von dem Bereich des Geltungsbereichs sind Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsnetzes anzubringen.
9.3 Die gekennzeichneten Fachbereiche für Leitungen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten, Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
9.4 Leitungen im Hinblick von links und rechts je m zu den festgesetzten Leitungen sind nur in Abtastung mit dem zuständigen Leitungsnetze (Avonon Netz GmbH und AGL) zulässig. Im Hinblick von links und rechts je m zu den festgesetzten Gas- und Hochspannungslinien sind keine weiteren Baumaßnahmen unzulässig.
10. Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)
10.1 In den festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen und Tore nicht zulässig.
10.2 In Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
11.1 Flächendeckelung von Hauptgebäuden ist mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu versehen und wenn es sich um ständigergrüne heimischer Sträucher und Gräser zu begrünen. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten.
11.2 Dieser von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist wenn min. 8 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu versehen und wenn es sich um ständigergrüne heimischer Sträucher und Gräser zu begrünen. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten.
11.3 Teilanlagen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzeln Substrat aufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
11.4 Für Baugrenzen auf Teilanlagen muss auf einer Fläche von 12 m je Baum die Stärke des durchwurzeln Substrat aufbau mindestens 10 cm betragen.
11.5 Zur Bekämpfung der Außenflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch in wasserfeste LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampenbaueinheiten sind gegen das Eindringen von Insekten abzusichern und dürfen eine Oberflächentemperatur von 80°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzuordnen, dass direkte Lichtwirkungen zur umgebenen Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Begrünung ist auf das für die Begrünung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.
11.6 Begrünte Wege, Zufahrten und nicht unterlaiden PKW-Stellplätze sind im privaten Grundstücksbereich sind in wasser- und luftundurchlässigen Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotter, Rasen, Rasengrassamen, wasserundurchlässigen Wegeböden etc. Der maximale Splizenauflaufwert darf 0,5 nicht überschreiten.
11.7 Auf oberirdischen Stellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbau (siehe Planzeichnung 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten. Die Wurzelzone der Obstbäume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumzweige muss mit entsprechendem Substrat mit 12 cm Mindesthöhe dauerhaft gewährleistet sein. Die Pflanzenflächen sind mit einer ethischen Bodenbedeckung aus Gräsern und Wildkräutern zu versehen und sicher gegen Überfahrten zu schützen. Bei Anlagen mit Gemeinschaftsbedeckung erfüllt diese Vorgabe.
11.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m² mit gem. § 9 (2) BauGB zu begründenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Fläche) mindestens ein kleinblütiger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begründenden Grundstücksfläche mindestens ein großblütiger Baum zu pflanzen. Das gilt auch für nicht überbaute Teilanlagenflächen.
11.9 Die Gemeinschaftsstellplätzen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sind auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschulten Hecken standortförmiger Arten (siehe Planzeichnung Hecken) einzuzäunen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und sollen eine Mindesthöhe von 1,2 m aufweisen. Pflanzqualität: Heckenpflanze wurzelnhaft, h = 100-125 cm, 8-8 Stk./Atr.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

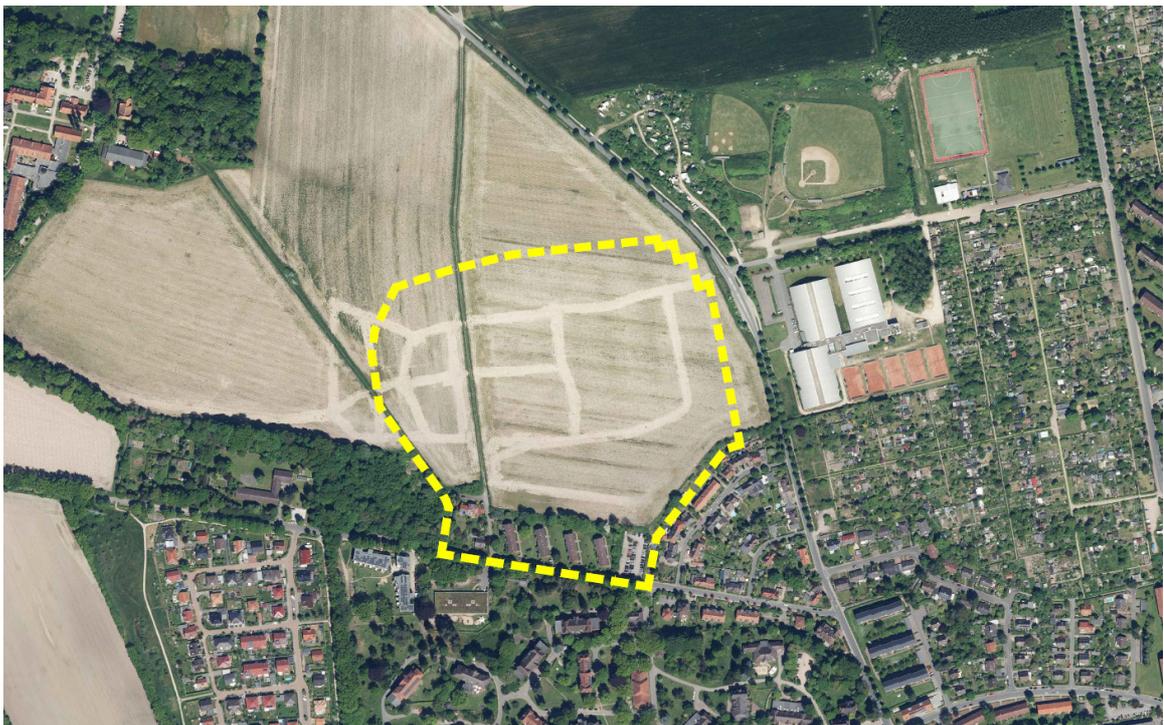
Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Planische Heckenpflanzen

Table with columns for plant species and their characteristics. It lists various plants like 'Hainbuche', 'Fagus sylvatica', 'Ligustrum vulgare', etc., and their suitability for hedges. It also includes a section for 'Planische Heckenpflanzen' with a list of plants and their characteristics.

Official stamp and signature area for the planning authority. It includes the name 'Hansestadt Lüneburg', the title 'Bebauungsplan Nr. 174 "Am Wienebütteler Weg" 1. Änderung', and the signature of the official. It also includes a date and a reference to the planning process.

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174
„Am Wienebütteler Weg“



Verfahrensstand:
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden
gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Übergeordnete Planungen und besondere fachrechtliche Vorgaben	1
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
4	Verfahren.....	2
5	Erforderliche Fachgutachten	2
6	Geplante Änderungen.....	3
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
8	Planungsalternativen	6

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) und westlich des Sportparks am Kreideberg. Der Geltungsbereich umfasst die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete inklusive der innenliegenden Verkehrs- und Grünflächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Weststadt“.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt das ehemalige Gut Wienebüttel das heute für ein Pflege- und Therapiezentrum, Wohnen und das Kulturforum genutzt wird. Westlich befinden sich Ackerflächen, die als Ausgleichs- und Rückhalteflächen für den geltenden Bebauungsplan Nr. 174 vorbereitet werden sowie als Standort für die Energieversorgung der künftigen Wohnbebauung.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort der JVA Uelzen mit einer „Abteilung Lüneburg“ des offenen Vollzugs sowie zwischen dem JVA-Standort und dem Geltungsbereich ein kleines Wäldchen. Südlich davon liegt das Neubaugebiet Brockwinkler Weg.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes grenzt das sogenannte Pflgerdorf an, bestehend aus kleinteiliger Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden.

Südlich des Brockwinkler Weges, außerhalb des Planbereichs, liegen das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL), ein Gemeinschaftswohnprojekt und eine Kita, östlich der K 21 (Am Wienebütteler Weg) der Sportpark Kreideberg und der Bauwagenplatz.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Bauland für die geplante Wohnbebauung erschlossen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg mit Stand der 79. Änderung stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

2.2 Übergeordnete Planungen und besondere fachrechtliche Vorgaben

Da die geplante Art der baulichen Nutzung (allgemeine Wohngebiete (WA)) nicht geändert wird, sind Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung und des Landschaftsplanes nicht zu befürchten. Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

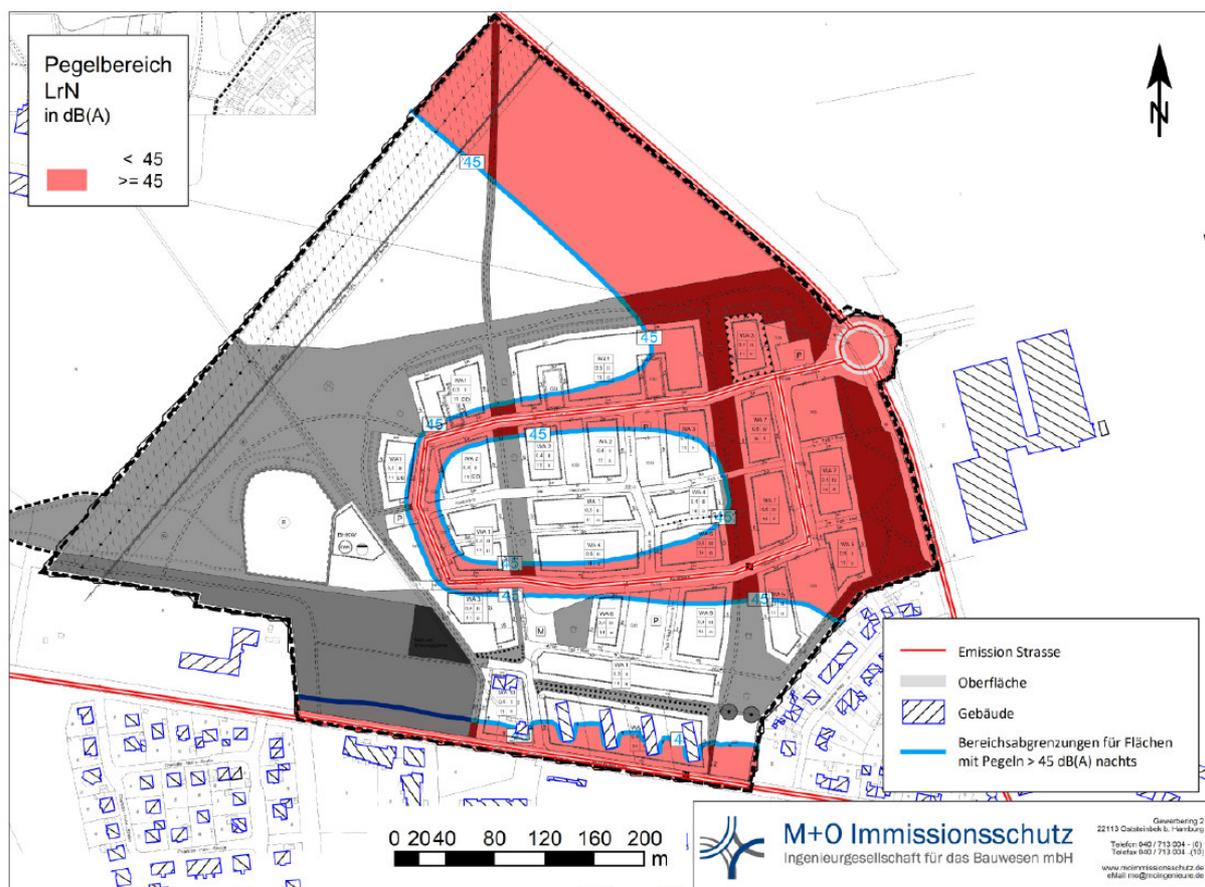
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 174 war Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung. In der mündlichen Gerichtsverhandlung wurden deutlich, dass für einige der Festsetzungen eine klarstellende Änderung förderlich wäre, auch wenn die Klage abgewiesen wurde. Daher wurde beschlossen, für den Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ festgesetzten Wohngebiete die textlichen Festsetzungen 1.2, 2.9 (Satz 2), 4 und 14.1 bis 14.4 und ggf. die zugehörigen Planzeichen klarstellend zu ändern.

4 Verfahren

Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt (ohne frühzeitige Beteiligung), der auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt wird sowie ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie ohne zusammenfassende Erklärung.

5 Erforderliche Fachgutachten

Vor der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde das Gutachterbüro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek, das die dem Ursprungsplan zugrundeliegende Lärmtechnische Untersuchung erstellt hat, gebeten die Empfehlungen zu überprüfen. Im Ergebnis bleiben die Empfehlungen des Fachgutachters bestehen. Lediglich für die textliche Festsetzungen 14.2 bis 14.4 wird differenziert empfohlen die Festsetzung auf die Bereiche zu beschränken, in denen der Pegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird (rote Flächen in der nachfolgenden Abbildung).



Weitere fachgutachterliche Aussagen sind für diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

6 Geplante Änderungen

Die textliche Festsetzung 1.2 zum Gewerbeanteil lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschoss Grundflächen auf mindestens 60 % der Flächen folgenden Nutzung vorzusehen:

- *der Gebietsversorgung dienenden Läden,*
- *Schank oder Speisewirtschaften,*
- *Nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,*
- *Anlage für Verwaltungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.“*

Da unklar ist, ob in einem allgemeinen Wohngebiet die Vorgabe, auf einem bestimmten prozentualen Anteil eines Geschosses Nutzungen vorzusehen bzw. auszuschließen, durch eine Ermächtigungsgrundlage ausreichend gedeckt ist, soll die Festsetzung wie folgt geändert werden:

In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschossen folgende Nutzungen vorzusehen:

- *der Gebietsversorgung dienenden Läden,*
- *Schank oder Speisewirtschaften,*
- *Nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,*
- *Anlage für Verwaltungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Um Härten zu vermeiden, falls sich kein Mieter für die Gewerbeflächen finden sollte, wären die Grundzüge der Planung durch eine Befreiung von dieser Festsetzung nicht berührt, da der Gebietscharakter auch mit weniger gewerblichen Nutzungen gewahrt wird.

Die textliche Festsetzung 2.9 Satz 2 zur Bodenplatte lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„... Sofern ein Gebäude mehr als 20 m Länge aufweist, ist die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit der Hansestadt Lüneburg abzustimmen.“

Diese Festsetzung wird gestrichen, da sie eher einen Hinweischarakter hat. Und nicht erforderlich ist als Festsetzung.

Die textliche Festsetzung 4 zum sozialen Wohnungsbau lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den WA 3, 4,5, 7,9 und 11 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.“

Um hierfür eine ausreichende Bestimmtheit zu erreichen wird die Festsetzung wie folgt geändert:

In den WA 3, 4,5, 7,9 und 11 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.

Die textliche Festsetzung 14.1 zum Lärmschutz lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller zur öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 – 1:2018 – 01 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 – 2:2018 – 01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) beträgt 63 dB(A).“

Das OVG bemängelte in der mündlichen Verhandlung, dass der Bebauungsplan nicht der Festsetzungsempfehlung des Schallgutachters folgt. Der Schallgutachter hatte empfohlen, auch für die Baufelder WA 7 Schutzanordnungen zu treffen. (Damit ist er in seinem Ergänzungsgutachten für den günstigeren Planfall (2 B statt 2 C) über seine ursprünglichen Empfehlungen für den ungünstigeren Planfall hinausgegangen.) In der Begründung fehlte dazu eine Erläuterung.

Um hier den Empfehlungen des Schallgutachters vollständig zu folgen, wird die Planzeichnung ergänzt um sogenannte „Dreieckslinien“ (Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für die 3 Baufelder WA 7. Die Festsetzung gilt dann auch hier und entspricht damit den Empfehlungen des Schallgutachters weitgehend. Nicht berücksichtigt werden nach wie vor die Empfehlungen in der Planzeichnung Häkchen und Sternchensymbole einzufügen, da dies einer nicht erforderlichen Ergänzung der Vorgaben der anzuwendenden Planzeichenverordnung (§ 2 (3) PlanZV) entspräche und da die Festsetzung auch ohne diese Symbole umsetzbar und verständlich ist. Um immer auf die jeweils aktuelle DIN-Norm abzustellen wird zudem in der textlichen Festsetzung die Versionsangabe „2:2018 – 01“ gestrichen.

Die textlichen Festsetzungen 14.2 bis 14.4 zum Lärmschutz lauten im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„14.2: Für das gesamte Plangebiet gilt: Sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nach dem Stand der Technik nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, sind zum Schutz der Nachtruhe für dem Schlaf dienende Räume, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

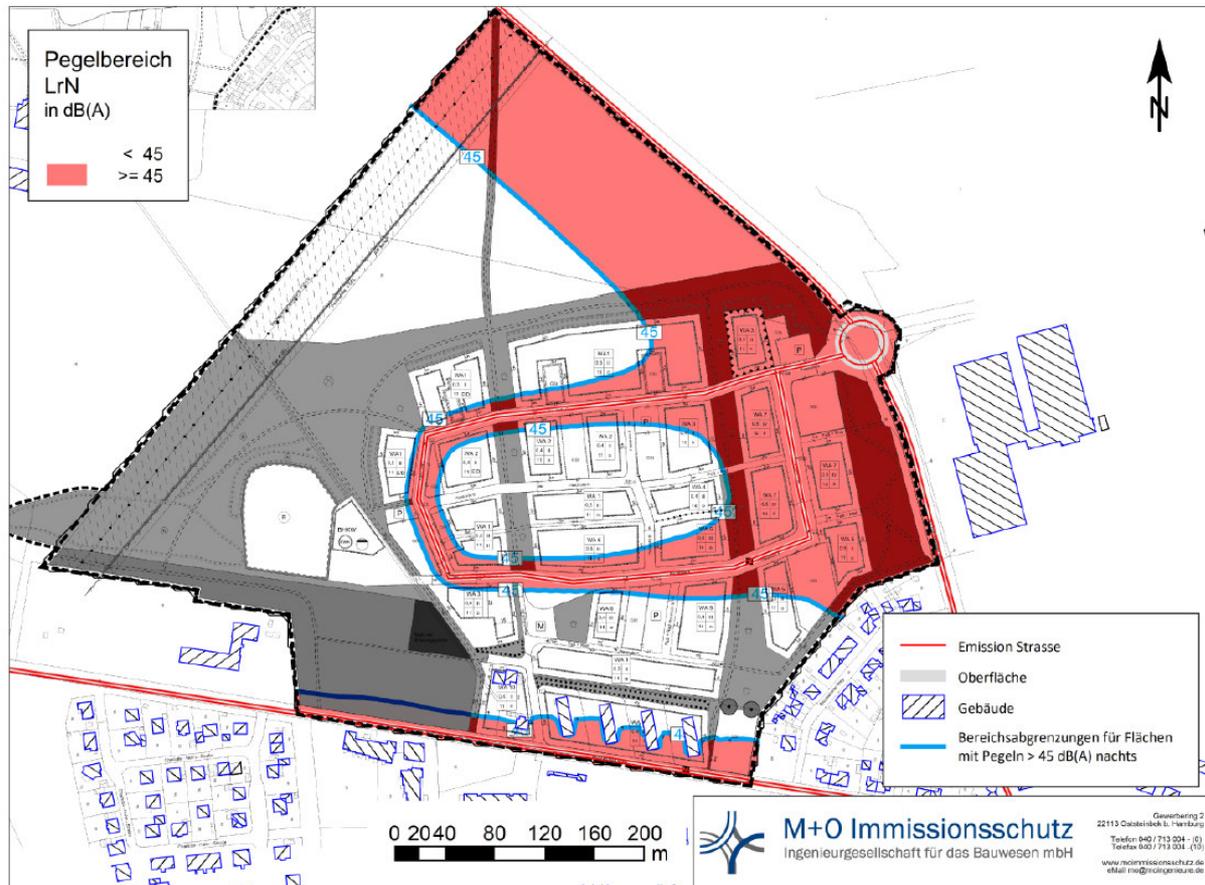
14.3: Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.4: Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

Das OVG meint, aufgrund der Tatsache, dass der Verkehrslärm auch nachts unkritisch sei, könne die Vorschrift, insbesondere die textlichen Festsetzung Nr. 14.4 zu pauschal und damit unverhältnismäßig sein. Zudem sei die Formulierung missverständlich. Sie könnte so verstanden werden, dass bei Vorhandensein offener Fenster der hygienische Luftwechsel ausreichend sichergestellt sei. Dann gäbe es jedoch keinen Lärmschutz.

Um diese Unklarheit auszuräumen wird die Festsetzung auf bestimmte Bereiche beschränkt, in denen der Pegel 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird (rote Flächen in der nachfolgenden Abbildung). Es wird dabei den Empfehlungen des Schallgutachters gefolgt, da ein unge-

störter Schlaf bei geöffnetem Fenster bereits ab 45 dB(A) ggf. nicht mehr gesichert möglich ist.



Die in der obenstehenden Abbildung roten Flächen werden in der Planzeichnung mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzt. Dies entspricht zwar nicht vollständig der PlanZV, gem. § 2 (2) PlanZV können die Planzeichen jedoch sofern erforderlich sinngemäß aus den in der PlanZV angegebenen Planzeichen entwickelt werden. Die Erforderlichkeit ist in diesem Fall ausreichend gegeben. Eine Verwechslung mit den schwarzen Dreieckslinien wird so vermieden. Um im Falle einer Neubebauung am Brockwinkler Weg einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, wird die in der obigen Abbildung um die Bestandsgebäude herumverlaufende blaue Linie durchlaufend festgesetzt. So wird eine freie Schallausbreitung (ohne Bestandsgebäude für den fiktiven Fall des Abrisses) angenommen und ausreichend vorgezogen.

Es werden weitere klarstellende Formulierungsänderungen und eine Änderung der Nummerierung angewandt, um den Zusammenhang der einzelnen Formulierungen zu verdeutlichen.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

14.1: In den mit einer schwarz gefüllten Dreieckslinie umrandeten Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller zu öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt 63 dB(A).

14.2: *In den mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzten Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den Schallschutz sicherstellende Weise, gewährleistet werden kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

14.3: *Von den vorgenannten Festsetzungen 14.1 bis 14.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.*

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen haben zur Folge, dass ggf. ein etwas höherer oder niedrigerer Gewerbeanteil im Gebiet entsteht, als ursprünglich gewünscht. Die Auswirkungen sind jedoch minimal und Beeinträchtigen die Funktion und Gestalt des Neubaugebietes nur sehr gering und sind gut verträglich.

Zudem wird der Anteil der Wohnungen, die nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden präzisiert.

Die Angaben zu den Höhenfestsetzungen werden klarer und die Festsetzungen, die den teilweise erforderlichen passiven Schallschutz im Gebiet betreffen, werden deutlicher und präziser sowie genauer auf das Erforderliche beschränkt. Der Kreis derjenigen, die im Einzelfall ein Schallgutachten vorweisen müssen, wird verkleinert.

8 Planungsalternativen

Alternativ hätte auf die Festsetzung für einen gewissen Anteil an Gewerbe in den Erdgeschoss der Baufelder WA 6 und 8 verzichtet werden können. Der gewünschte belebende und ggf. zur Versorgung im Gebiet beitragende Charakter wäre dann jedoch von vorneherein verloren.

Für die Immissionsschutzfestsetzungen wären strengere oder gemäßigte Festsetzungen denkbar gewesen. Um einerseits den Immissionsschutz ausreichend zu gewährleisten und andererseits keine unnötigen Hürden aufzubauen und unnötige Kosten zu vermeiden wurden die erläuterten Festsetzungen getroffen.

Weitere Planungsalternativen sind für diese Planänderung nicht erkennbar.

M+O Immissionsschutz GmbH • Gewerbering 2 • 22113 Oststeinbek

HANSESTADT LÜNEBURG

Die Oberbürgermeisterin

-Bereich Stadtplanung-

Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Telefon: 040 / 713 004-0
Telefax: 040 / 713 004-10

Internet: www.moimmissionsschutz.de
eMail: mo@moingenieure.de

Oststeinbek, 14. September 2023

Ihr Ansprechpartner / Durchwahl
Herr Wahlers / 040-713004-36
g.wahlers@moingenieure.de

GW/Überprüfung der Festsetzungsempfehlungen Lärmschutz zum BP 174

Überprüfung der Festsetzungsempfehlungen zum Lärmschutz des B-Plans 174, Am Wienebütteler Weg, Lüneburg

Sehr geehrte Frau Hölter,

hier die Antworten zu den Kritikpunkten des Gerichts (OVG) bezüglich der Festsetzungen zum Lärmschutz.

Mangel:

Das OVG bemängelt, dass der Bebauungsplan nicht der Festsetzungsempfehlung des Schallgutachters folgt. Der Schallgutachter hatte empfohlen, auch für den südlichen Bereich des Baugebietes Schutzanordnungen zu treffen. (Damit ist er in seinem Ergänzungsgutachten für den günstigeren Planfall (2 B statt 2 C) über seine ursprünglichen Empfehlungen für den ungünstigeren Planfall hinausgegangen.)

Generell gibt es im Bauleitplanverfahren in Bezug auf den Schallschutz keine Grenzwerte. Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 stellen städtebauliche Ziele da, die über- oder unterschritten werden können. Einen weiteren Orientierungsrahmen stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dar. Wir haben den Festsetzungsvorschlag unter Nummer 14.1 (Grundrissgestaltung) aufgenommen, da in der Nacht in den Baufeldern 7 und 3 Pegel über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) in der Nacht auftreten.

Eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung ist bei manchen mehrgeschossigen Wohngebäuden nicht immer möglich. Insbesondere wenn über ein Treppenhaus 3 oder 4 Wohneinheiten erschlossen werden, ist es nicht möglich die Schlafräume an die



lärmabgewandte Seite zu legen. Der Planaufsteller kann in diesem Fall natürlich auch andere beziehungsweise keine Festsetzungen treffen. Ein ausreichender Schallschutz ist dennoch gegeben, da gemäß § 15 NBauO bauliche Anlagen einen für ihre Benutzung ausreichenden Schallschutz bieten müssen. Auch in der Verwaltungsvorschrift Technische Bau Bestimmungen (VVTB) ist in Anlage A 5.2/1 Absatz 5 vorgegeben, dass ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm aufzustellen ist, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel (nach DIN 4109) 61 dB(A) beträgt (das entspricht einem Außenpegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht).

Ich empfehle weiterhin das, was wir in dem Ergänzungsgutachten geschrieben hatten. Die Abwägung kann ich Ihnen jedoch nicht abnehmen.

Zu Festsetzung Nr. 14.2-14.4

„14.2: Für das gesamte Plangebiet gilt: Sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nach dem Stand der Technik nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, sind zum Schutz der Nachtruhe für dem Schlaf dienende Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

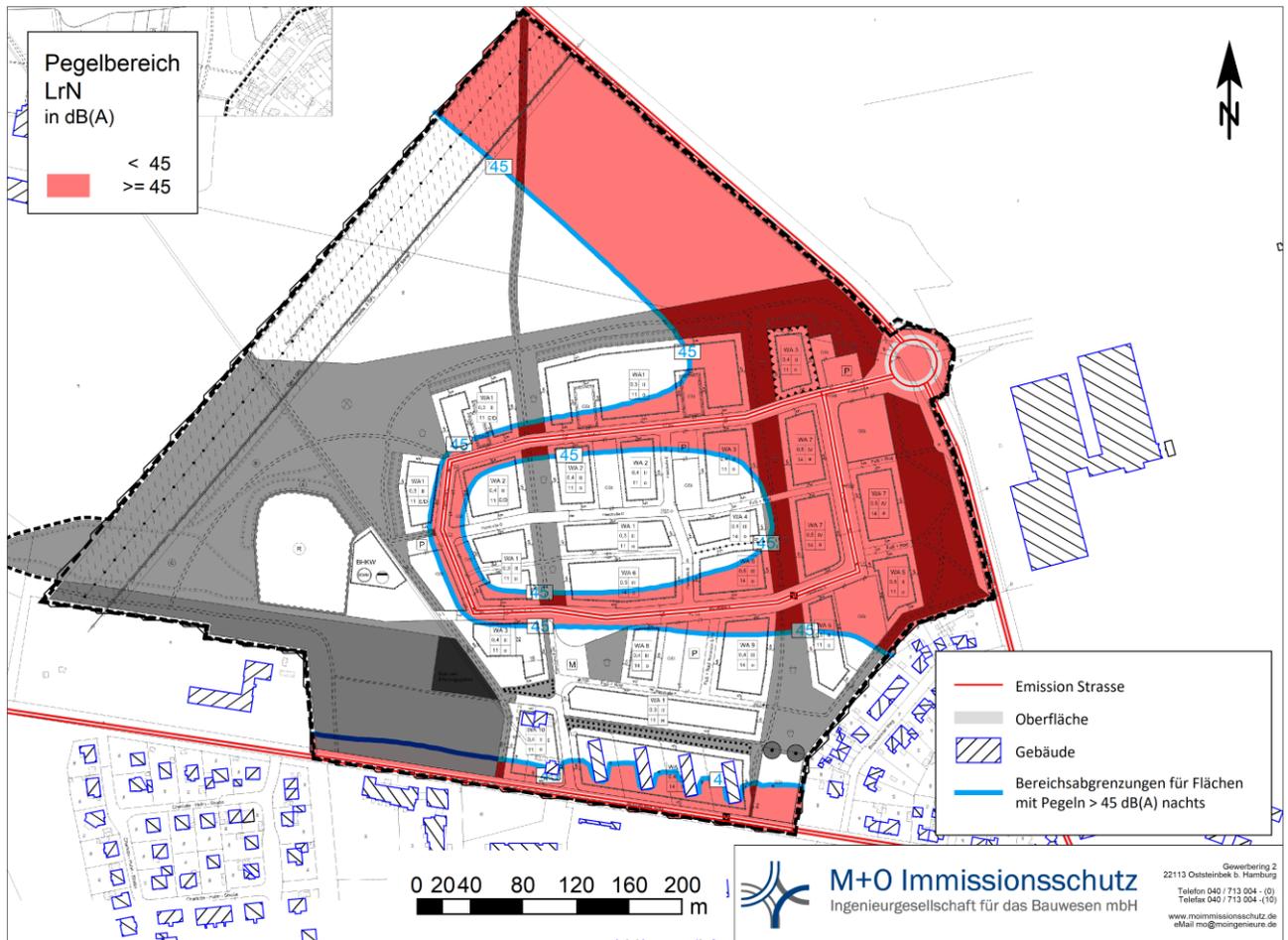
14.3: Wohn /Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.4: Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

Mangel:

Das OVG meint aufgrund der Tatsache, dass der Verkehrslärm auch nachts unkritisch sei, könne die Vorschrift, insbesondere die textlichen Festsetzung Nr. 14.2 zu pauschal und damit unverhältnismäßig sein. Zudem sei die Formulierung missverständlich. Sie könnte so verstanden werden, dass bei Vorhandensein zu öffnender Fenster der hygienische Luftwechsel ausreichend sichergestellt sei. Dann gäbe es jedoch keinen Lärmschutz.

Die Festsetzung kann auf bestimmte Bereiche bezogen werden. In der folgenden Darstellung sind die Flächen, bei der nachts 45 dB(A) überschritten werden, rot eingetragen. Ein ungestörter Schlaf bei teilweise geöffnetem Fenster ist innerhalb dieser Flächen nicht mehr möglich. In diesen Flächen müsste daher die Festsetzung getroffen werden.



Die Festsetzungen könnten dann wie folgt lauten:

14.2: Für die in obiger Abbildung rot eingefärbten Flächen gilt: Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlafräume schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (nicht gemeint sind gekippte oder ganz geöffnete Fenster) sichergestellt werden kann.

14.3: Wohn /Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.4: Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) G. Wahlers (Geschäftsführer)

Anlage G5a

B-Plan Nr. 174,
Lüneburg

Stellungnahme

für die
Hansestadt Lüneburg
FB Stadtentwicklung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Projektnummer: **18-012**

Stand: **14.09.2020**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Eingangsdaten	3
3. Berechnungsergebnisse: Verkehrslärmimmissionen in das Plangebiet	3
4. Beurteilung der Ergebnisse	7
5. Prognose der Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft	9

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 174 der Hansestadt Lüneburg sollen bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen überplant werden. Ziel der Planung ist vorrangig die Schaffung des Planrechts für den Neubau von Wohnnutzungen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Wir wurden von der Hansestadt beauftragt, die Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm aus der Nachbarschaft und die Einwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet zu ermitteln. Ferner wurde die Verkehrslärmänderung durch bebauungsplaninduzierte Verkehre berechnet.

Die vorliegende Stellungnahme erfolgt als Ergänzung zu unserer Lärmtechnischen Untersuchung (LTU) vom 30.10.2019, da folgender Sachverhalt berücksichtigt werden soll: Nach derzeitiger Planung soll die Zahl der Wohneinheiten (WE) im Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ 400 WE nicht übersteigen. Daher ist anstelle des in unserer Lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrsszenarios 2c der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert vom September 2019, das Verkehrsszenario 2b zu berücksichtigen.

2. Eingangsdaten

Für das Verkehrsszenario 2b kann gemäß Tabelle 12 auf Seite 17 der VTU folgender Verkehr in Ansatz gebracht werden:

Grundlagen für die lärmtechnischen Berechnungen im Planfall 2b

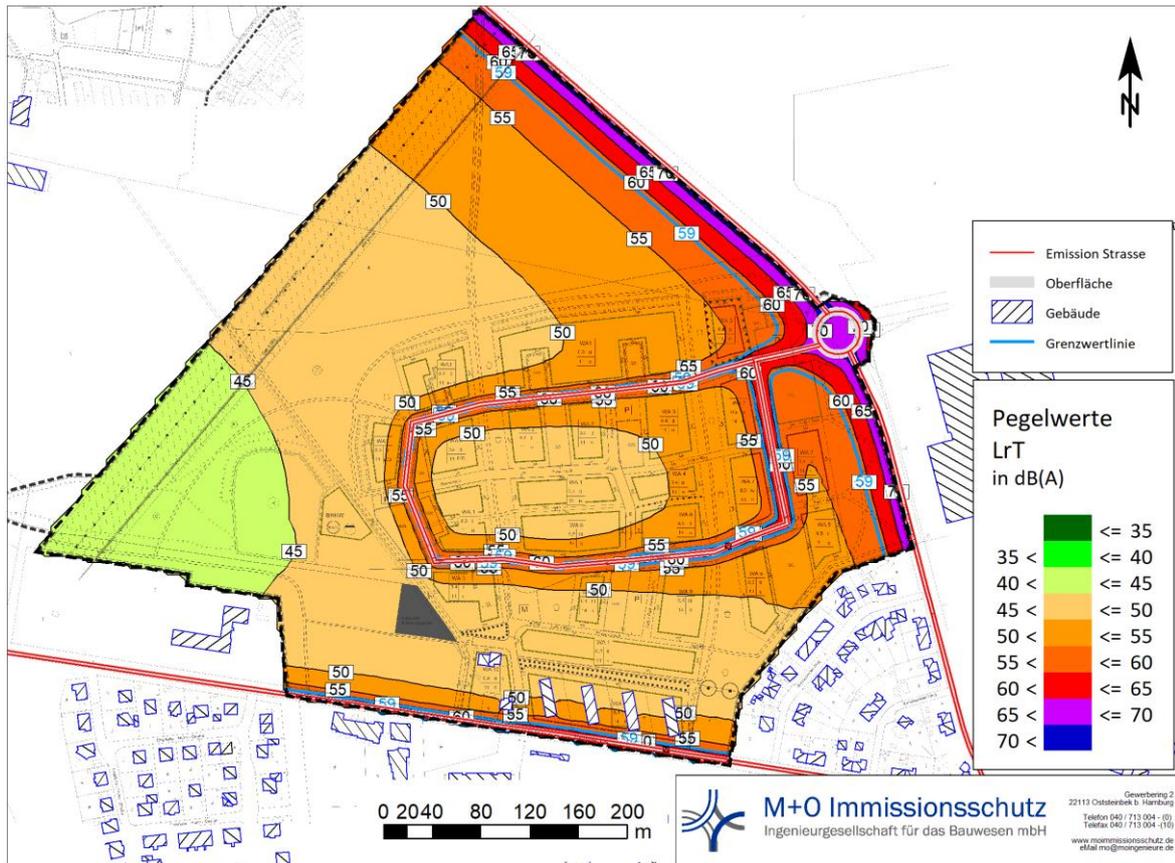
Abschnitt	DTV _w	DTV	M _t	M _n	P _t	p _n
K21 (1)	6.050	5.650	363	62	4,0	4,0
K21 (2)	7.850	7.340	440	81	3,5	3,5
Planstraße	2.550	2.380	143	26	2,0	2,0
Brockwinkler Weg (1)	2.000	1.870	112	21	2,0	2,0
Brockwinkler Weg (2)	1.400	1.310	79	14	2,0	2,0

Die weiteren Randbedingungen (z. B. zul. Geschwindigkeiten, Fahrbahnoberflächen) bleiben bestehen.

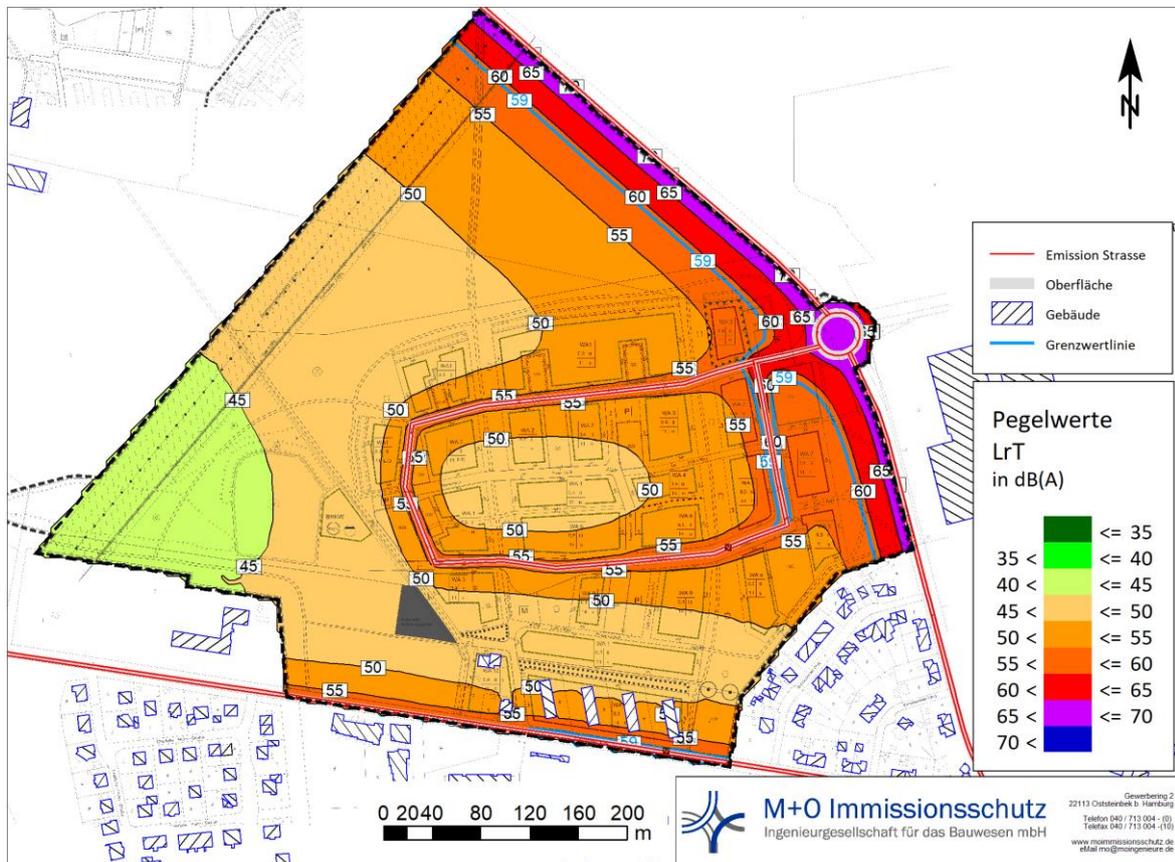
3. Berechnungsergebnisse: Verkehrslärmimmissionen in das Plangebiet

Es sind unter Berücksichtigung des Planfalls 2b der VTU folgend dargestellte Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

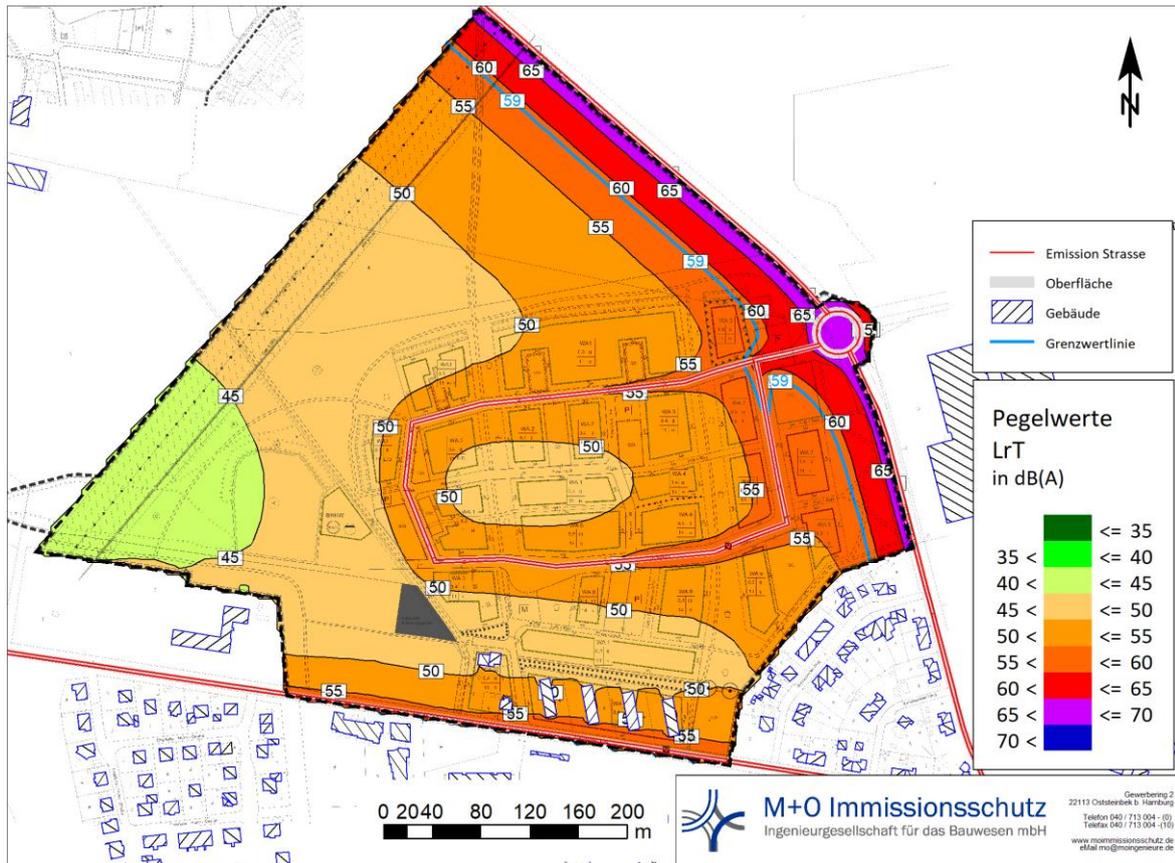
Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) tags



Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) tags



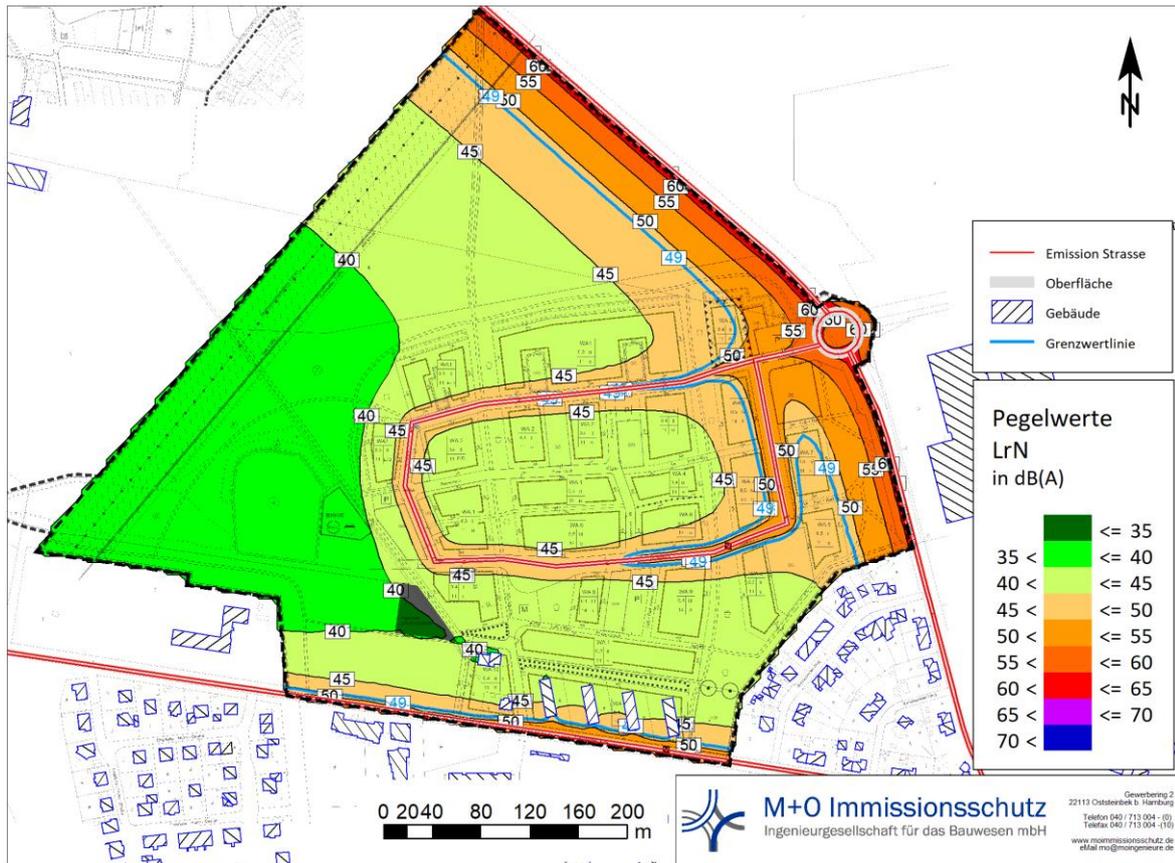
Verkehrslärm im Plangebiet (8,0 m über Gelände) tags



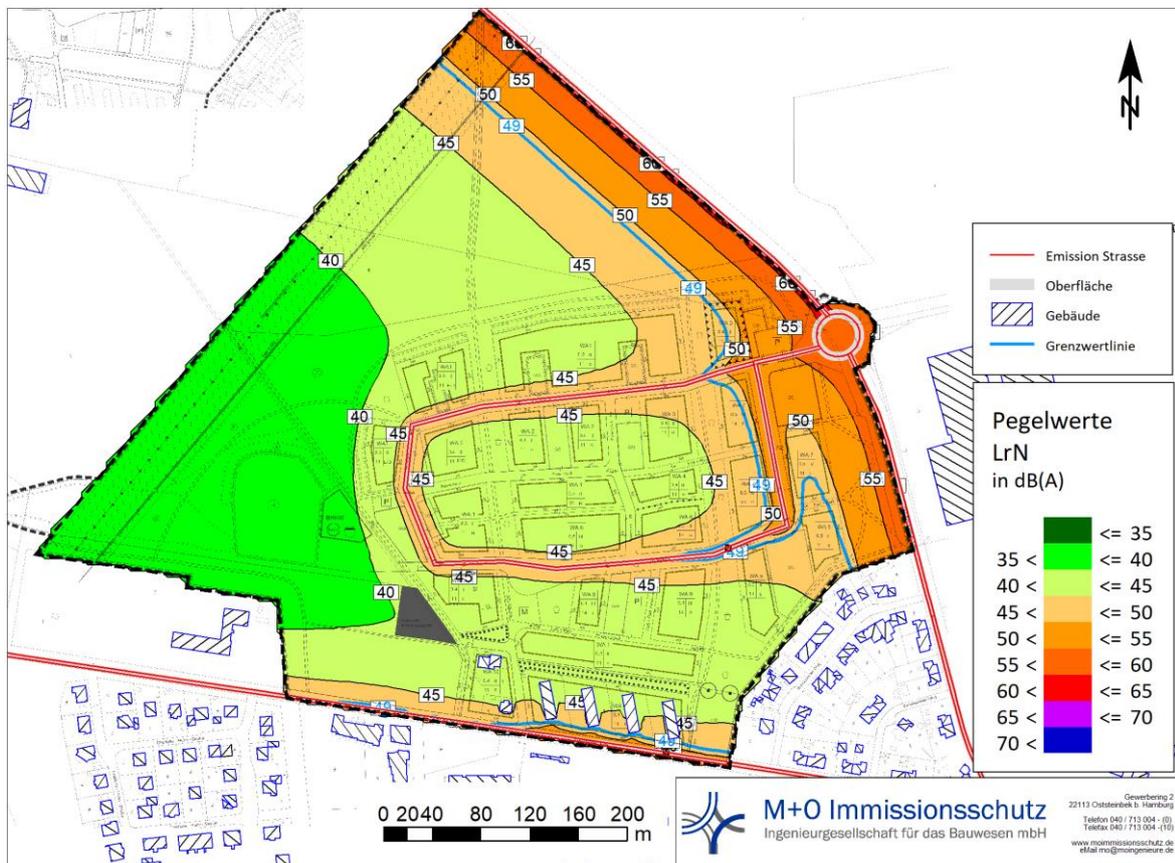
Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) nachts



Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) nachts



Verkehrslärm im Plangebiet (8,0 m über Gelände) nachts



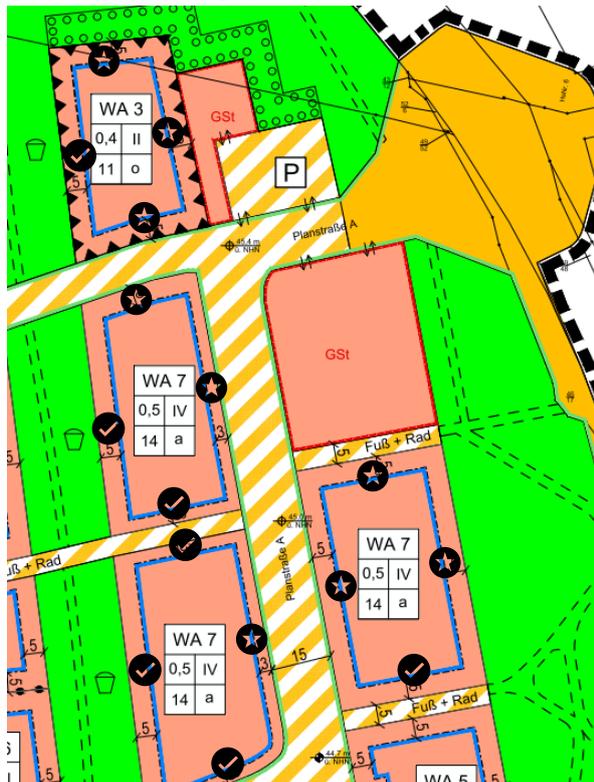
4. Beurteilung der Ergebnisse

Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [6], [7] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) sind im Planfall 2b in den meisten Baufeldern, die entlang der Straße Am Wienebütteler Weg (K 21) angeordnet werden sollen, sowie teilweise entlang der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan überschritten, ansonsten aber eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags kann im Planfall 2b überall eingehalten werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wird im Baufeld nördlich des Kreisverkehrs und entlang der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan sowie im Bereich zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Brockwinkler Weg geringfügig (durchschnittlich um bis zu 1 dB(A)) überschritten, ansonsten eingehalten.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Plangebiet überall deutlich unterschritten.

Es ergeben sich hieraus folgende Festsetzungsempfehlungen für die nachfolgend dargestellten vier geplanten Baufelder (WA 3 und dreimal WA 7):



„In den Baufeldern WA 3 und WA 7 sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorrangig die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen (in Richtung mit ☉ Markierung). Sofern eine Anordnung der Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) an den mit ☉ Markierten Seiten beträgt 63 dB(A). Wohn-/Schlaf Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Dies gilt im Fall der Errichtung, des Umbaus oder der Erweiterung eines Gebäudes.“

Da in der Nacht im Plangebiet teilweise ein Pegel von mehr als 45 dB(A) anliegen kann, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist, schlagen wir vor, hier eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienischen Luftwechsels zu treffen (vereinfacht für das gesamte Plangebiet, Abweichung wird über Möglichkeit des Einzelnachweises gegeben.).

„Für dem Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.“

Eine Abweichung von den o. g. Festsetzungen kann über einen Einzelnachweis erfolgen.

„Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

5. Prognose der Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Die Prognose der Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft stellt sich unter Berücksichtigung des Planfalls 2b der VTU wie folgt dar.

Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Adresse	SW	HRI	Grenzwert		Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV					
			IGW, T dB(A)	IGW, N dB(A)	Vorher-Zustand Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Nachher-Zustand Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Differenzpegel (S8-S6) dB(A)	(S9-S7) dB(A)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IO 1 (Dempwolfstraße 20)	EG	W	59	49	61,4	54,0	62,3	55,0	0,9	1,0
	1.OG	W	59	49	62,2	54,8	63,1	55,8	0,9	1,0
IO 2 (Am Wienebüttler Weg 15)	EG	O	59	49	65,8	58,5	66,8	59,4	1,0	0,9
	1.OG	O	59	49	65,3	57,9	66,2	58,8	0,9	0,9
IO 3-1 (Am Wienebütteler Weg 5)	EG	NO	59	49	65,3	57,9	66,2	58,9	0,9	1,0
	1.OG	NO	59	49	64,8	57,4	65,7	58,4	0,9	1,0
IO 3-2 (Am Wienebütteler Weg 5)	EG	SO	59	49	62,9	55,5	63,8	56,4	0,9	0,9
	1.OG	SO	59	49	62,9	55,5	63,8	56,4	0,9	0,9
IO 4 (Dempwolfstraße 17)	EG	W	59	49	64,4	57,0	65,3	58,0	0,9	1,0
	1.OG	W	59	49	64,4	57,1	65,4	58,0	1,0	0,9
IO 5 (Brockwinkler Weg 4)	EG	S	59	49	57,5	50,2	57,7	50,4	0,2	0,2
	1.OG	S	59	49	57,2	49,9	57,5	50,2	0,3	0,3
IO 6 (Brockwinkler Weg 1A)	EG	NO	59	49	63,0	55,6	63,7	56,4	0,7	0,8
	1.OG	NO	59	49	63,2	55,8	64,0	56,6	0,8	0,8
	2.OG	NO	59	49	63,1	55,8	63,9	56,5	0,8	0,7
IO 7 (Benningsenstraße 17)	EG	W	59	49	58,6	51,2	59,4	52,0	0,8	0,8
	1.OG	W	59	49	62,9	55,6	63,7	56,3	0,8	0,7
	2.OG	W	59	49	63,3	55,9	64,0	56,7	0,7	0,8

Spaltennummer	Spalte	
1	Adresse	Adresse des untersuchten Gebäudes
2	SW	Stockwerk
3	HRI	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
4-5	Grenzwert	Immissionsgrenzwert Tag / Nacht (16. BImSchV)
6-11	Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV	Beurteilungspegel Tag / Nacht für den Vorherzustand bzw. den Nachherzustand und Differenz

Die Änderungen des Verkehrslärms betragen jeweils bis maximal 1,0 dB(A). Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da jede Prognose gewisse Unsicherheiten mit sich bringt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) für Betroffene in der Regel nicht wahrnehmbar ist (vgl. Tabelle 6 der LTU: Kriterien für die Erheblichkeit bei Verkehrslärmsteigerung). Eine Erhöhung des Verkehrslärms bei gleichzeitiger Überschreitung der Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) konnte nicht festgestellt werden.

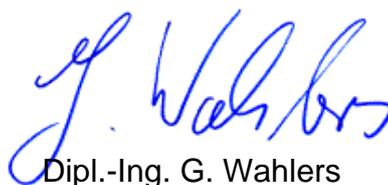
Oststeinbek, 14. September 2020

Aufgestellt:



i.A. Dipl.-Ing. K Lemke

Geprüft:



Dipl.-Ing. G. Wahlers
Geschäftsführer

B-Plan Nr. 174,
Lüneburg

Anlage G5

Lärmtechnische Untersuchung

für die

Hansestadt Lüneburg

FB Stadtentwicklung

Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Projektnummer: **18-012**

Stand: **30. Oktober 2019**

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	3
1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Örtliche Situation	4
3. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	5
3.3 Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)	7
3.4 Freizeitlärm-Richtlinie	11
3.5 TA Lärm	12
3.6 passiver Schallschutz	14
3.7 Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft	15
4. Belastungen und Emissionen (Regelfallereignis)	16
4.1 Allgemeines	16
4.2 Sportpark Kreideberg	16
4.2.1 Tennisaußenanlage	16
4.2.2 Sport- und Freizeithallen	17
4.3 Baseball	18
4.4 Feldhockey	19
4.5 Bogenschießen	19
4.6 Stellplatzanlagen	20
4.7 Zusammenfassung	21
5. Seltene Ereignisse	22
5.1 Sport	22
5.2 Freizeit	22
6. Öffentliche Verkehrsflächen	24
7. Immissionen	25
7.1 Allgemeines zum Rechenmodell	25
7.2 Ergebnisse	26
7.2.1 Lärm aus Betrieb der Sportstätten (Regelfallereignis) im Plangebiet	26
7.2.2 Verkehrslärm im Plangebiet	29
8. Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft	43
Quellenverzeichnis	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005	6
Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV, § 2, Absatz 2	8
Tabelle 3: Beurteilungszeiten nach 18. BImSchV § 2, Absatz 5	8
Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6, TA Lärm	12
Tabelle 5: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm	13
Tabelle 6: Kriterien für die Erheblichkeit bei Verkehrslärmsteigerung	15
Tabelle 7: Verkehrsmengenprognose Straßen ohne B-Plan	24
Tabelle 8: Verkehrsmengenprognose Straßen mit B-Plan	24
Tabelle 9: Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 174	4
Abbildung 2: Lageplan der Sportquellen (Regelereignis)	21
Abbildung 3: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (2,0 m über Gelände)	26
Abbildung 4: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (5,2 m über Gelände)	27
Abbildung 5: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (8,0 m über Gelände)	28
Abbildung 6: Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) tags	29
Abbildung 7: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) tags	30
Abbildung 8: Verkehrslärm im Plangebiet (8,0 m über Gelände) tags	31
Abbildung 9: Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) nachts	32
Abbildung 10: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) nachts	33
Abbildung 11: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) nachts	34
Abbildung 12: Verkehrslärm im Plangebiet (2 m über Gelände) tags mit Lärmschutz	36
Abbildung 13: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) tags mit Lärmschutz	36
Abbildung 14: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) tags mit Lärmschutz	37
Abbildung 15: Verkehrslärm im Plangebiet (2 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz	37
Abbildung 16: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz	38
Abbildung 17: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz	38
Abbildung 18: Bebauungsbeispiel im Lösungsfall 2	40
Abbildung 19: Bebauungsbeispiel im Lösungsfall 3	40
Abbildung 20: Immissionsorte Verkehrslärmänderung	43

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 174 der Hansestadt Lüneburg sollen bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen überplant werden. Ziel der Planung ist vorrangig die Schaffung des Planrechts für den Neubau von Wohnnutzungen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Es sind die Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm aus der Nachbarschaft und die Einwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet zu ermitteln.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die möglichen Konflikte aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, gelöst werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.

2. Örtliche Situation

In der Abbildung 1 ist der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 174 [19] dargestellt.

Abbildung 1: Darstellung des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 174



Folgende Lärmquellen werden in dieser Prognose betrachtet:

- Lärm aus dem Betrieb der östlich gelegenen Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplätze, Sport- und Freizeithallen, Baseballfelder, Hockeyplatz und Bogenschießplatz),
- Lärm aus angrenzenden Straßen (Am Wienebütteler Weg, Brockwinkler Weg).

3. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des B-Planverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 [6] in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 [7].

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. In Bezug auf den Sportlärm gilt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV [12]), in Bezug auf den Freizeitlärm die Freizeitlärm-Richtlinie [5] in Verbindung mit der TA Lärm [4]. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften stellen den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte (städtebauliche Beurteilung) eingehalten.

3.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB [2] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG [1] so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die o.g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (6) und (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB). Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist.) Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange - auch der des Immissionsschutzes - als gleich wichtig zu betrachten.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Hilfsweise kann man für Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [11] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Verordnung insoweit nicht strittig ist.

Die Orientierungswerte stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (beim Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Für die städtebauliche Planung sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte, je Gebietsausweisung getrennt für den Tages- bzw. den Nachtzeitraum, angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

In nachfolgender Tabelle 1 sind die Orientierungswerte aufgeführt.

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005

1 Gebietsnutzung	2	3	4
	Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A) nach DIN 18005 / Beiblatt 1		
	tags	nachts ^{*)}	
reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete (WR)	50	40	35
allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete (WA)	55	45	40
Dorfgebiete, Mischgebiete (MD, MI)	60	50	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete (MK, GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart (SO)	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65
^{*)} Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.			

Zur Handhabung der Orientierungswerte heißt es in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht eingehalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Die Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Freizeit, Industrie und Gewerbe, Verkehr) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

3.3 Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

Die 18. BImSchV [12] enthält normative Festlegungen hinsichtlich der Zumutbarkeit von Sportlärm. Das Bundesverwaltungsgericht billigt den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV, im Sinne der einheitlichen Beurteilung von Sportlärm, den Charakter von Grenzwerten zu, die nicht überschritten werden dürfen (Beschluss vom 8. November 1994, Az.: 7 B 73.94).

Nach dieser Verordnung ist grundsätzlich eine Gesamtlärbetrachtung der vorhandenen Sportanlagen vorzunehmen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zusammen. Die Richtwerte beschreiben gemäß Anhang 1.2 der 18. BImSchV Außenwerte, die ...

- a) bei bebauten Flächen in 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung,
- b) bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen,

einzuhalten sind.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV, § 2, Absatz 2

1		2	3	4	5	6	7	8
Nutzungsart		Lastfall	Immissionsrichtwerte					
			Beurteilungspegel			kurzzeitige Geräuschspitzen		
			tags		nachts	tags		nachts
			außerhalb	innerhalb		außerhalb	innerhalb	
			der Ruhezeiten		der Ruhezeiten			
dB(A)								
Gewerbegebiete	(GE)	üblich	65	60/65 ^{b)}	50	95	90/95 ^{b)}	70
		selten ^{a)}	70	65	55	95	90/95 ^{b)}	70
urbane Gebiete		üblich	63	58/63 ^{b)}	45	93	88/93 ^{b)}	65
		selten ^{a)}	70	65	55	93	88/93 ^{b)}	65
Kerngebiete, Dorfgebiete und	(MD)	üblich	60	55/60 ^{b)}	45	90	85/90 ^{b)}	65
Mischgebiete	(MI)	selten ^{a)}	70	65	55	90	85/90 ^{b)}	65
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	(WA)	üblich	55	50/55 ^{b)}	40	85	80/85 ^{b)}	60
		selten ^{a)}	65	60/65 ^{b)}	50	85	80/85 ^{b)}	60
reine Wohngebiete	(WR)	üblich	50	45/50 ^{b)}	35	80	75/80 ^{b)}	55
		selten ^{a)}	60	55/60 ^{b)}	45	80	75/80 ^{b)}	55
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	-	üblich	45	45	35	75	75	55
		selten ^{a)}	55	55	45	75	75	55

^{a)} Nach Nummer 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV gelten „Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.

^{b)} Der niedrigere Wert gilt für die morgendliche, der höhere Wert für die abendliche/mittägliche Ruhezeit.

Die IRW beziehen sich auf die in Tabelle 3 aufgeführten Beurteilungszeiten.

Tabelle 3: Beurteilungszeiten nach 18. BImSchV § 2, Absatz 5

1		2	3	4	5	6
Beurteilungszeitraum						
werktags			sonn- und feiertags ^{a)}			
Tag		Nacht	Tag		Nacht	
außerhalb der Ruhezeit	innerhalb der Ruhezeit		außerhalb der Ruhezeit	innerhalb der Ruhezeit		
8 bis 20 Uhr	6 bis 8 Uhr	22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)	9 bis 13 Uhr, 15 bis 20 Uhr	7 bis 9 Uhr	0 bis 7 Uhr, 22 bis 24 Uhr (lauteste Std.)	
	–			13 bis 15 Uhr		
	20 bis 22 Uhr			20 bis 22 Uhr		

^{a)} Wenn an Sonn- und Feiertagen die gesamte Nutzungszeit der Sportanlagen zusammenhängend weniger als 4h beträgt und mehr als 30 min in die mittägliche Ruhezeit fallen, gilt nach Nummer 1.3.2.2 des Anhangs zur 18. BImSchV als Beurteilungszeit ein Zeitabschnitt von 4 Stunden, der die volle Nutzungszeit umfasst.

Der Beurteilungszeitraum einer Sportanlage verkürzt sich, wenn die Sportanlage auch dem Schulsport bzw. Hochschulsport dient. In § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV heißt es dazu: „... Dient die Anlage auch der allgemeinen Sportausübung, sind bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen zuzurechnenden Teilzeiten nach Nummer 1.3.2.3 des Anhangs der 18. BImSchV außer Betracht zu lassen; die Beurteilungszeit wird um die dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen tatsächlich zuzurechnenden Teilzeiten verringert.“ ...

Die Beurteilungspegel werden nach dem Anhang zur 18. BImSchV „Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren“ unter Berücksichtigung der folgenden Gesichtspunkte bestimmt:

- „Enthält das zu beurteilende Geräusch während einer Teilzeit T_i der Beurteilungszeit nach Nr. 1.3.2 Impulse und / oder auffällige Pegeländerungen, wie z.B. Aufprallgeräusche von Bällen, Geräusche von Startpistolen, Trillerpfeifen oder Signalgebern, ist für diese Teilzeit ein Zuschlag $K_{I,i}$ zum Mittelungspegel $L_{Am,i}$ zu berücksichtigen.

Bei Geräuschen durch die menschliche Stimme ist, soweit sie nicht technisch verstärkt sind, kein Zuschlag $K_{I,i}$ anzuwenden.

Sofern Impulse und / oder auffällige Pegeländerungen in der Teilzeit T_i mehr als einmal pro Minute auftreten, ist der Wirkpegel $L_{AFTm,i}$ nach dem Taktmaximalverfahren mit einer Taktzeit von 5 Sekunden zu bestimmen. Dieser beinhaltet bereits den Zuschlag $K_{I,i}$ für Impulshaltigkeit und / oder auffälligen Pegeländerungen ($L_{Am,i} + K_{I,i} = L_{AFTm,i}$). Bei Anlagen, die Geräuschimmissionen mit Impulsen und / oder auffälligen Pegeländerungen in der Teilzeit T_i mehr als einmal pro Minute hervorrufen und vor Inkrafttreten dieser Verordnung baurechtlich genehmigt oder – soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war – errichtet waren, ist für die betreffende Teilzeit ein Abschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen.“

- „Wegen der erhöhten Belästigung beim Mithören ungewünschter Informationen ist je nach Auffälligkeit in den entsprechenden Teilzeiten T_i ein Informationszuschlag $K_{Inf,i}$ von 3 dB oder 6 dB zum Mittelungspegel $L_{Am,i}$ zu addieren. $K_{Inf,i}$ ist in der Regel nur bei Lautsprecherdurchsagen oder bei Musikwiedergaben anzuwenden. Ein Zuschlag von 6 dB ist zu wählen, wenn Lautsprecherdurchsagen gut verständlich oder Musikwiedergaben deutlich hörbar sind.

Heben sich aus dem Geräusch von Sportanlagen Einzeltöne heraus, ist ein Tonzuschlag $K_{Ton,i}$ von 3 dB oder 6 dB zum Mittelungspegel $L_{Am,i}$ für die Teilzeiten hinzuzurechnen, in denen die Töne auftreten. Der Zuschlag von 6 dB gilt nur bei besonderer Auffälligkeit der Töne. In der Regel kommen tonhaltige Geräusche bei Sportanlagen nicht vor.

Die hier genannten Zuschläge sind so zusammenzufassen, dass der Gesamtzuschlag auf maximal 6 dB begrenzt bleibt: $K_{T,i} = K_{Inf,i} + K_{Ton,i} \leq 6dB(A)$ “

„Der durch Prognose ... ermittelte Beurteilungspegel ... ist direkt mit den Immissionsrichtwerten ... zu vergleichen.“ (vgl. 18. BImSchV, Anhang, Ziffer 1.6).

Nach Nummer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV sind den Sportanlagen folgende bei bestimmungsgemäßer Nutzung auftretende Geräusche zuzurechnen:

- a) Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte,
- b) Geräusche durch die Sporttreibenden,
- c) Geräusche durch die Zuschauer und sonstigen Nutzer,
- d) Geräusche, die von Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen.

Zur Erfüllung der Pflichten nach § 2 Absatz 1 der 18. BImSchV hat der Betreiber insbesondere:

1. an Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen technische Maßnahmen, wie dezentrale Aufstellung von Lautsprechern und Einbau von Schallpegelbegrenzern, zu treffen,
2. technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Verwendung lärmgeminderter oder lärmmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle, zu treffen
3. Vorkehrungen zu treffen, dass Zuschauer keine übermäßige lärm erzeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfaren verwenden, und
4. An- und Abfahrtswege und Parkplätze durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

3.4 Freizeitlärm-Richtlinie

Freizeitanlagen sind Einrichtungen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 1 oder 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [1]. Grundstücke gehören zu den Freizeitanlagen, wenn sie nicht nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung bereitgestellt werden. Dies können auch Grundstücke sein, die sonst z. B. der Sportausübung oder dem Straßenverkehr dienen. Zu den Freizeitanlagen gehören insbesondere:

- Grundstücke, Plätze oder Flächen, auf denen im Freien oder in Zelten Diskothekenveranstaltungen, Feuerwerke, Live-Musik-Darbietungen, Platzkonzerte, Rockkonzerte, Jahrmärkte, Schützenfeste, Stadtteilstädte, Volksfeste usw. stattfinden,
- Freiluftgaststätten,
- Abenteuerspielplätze (Robinson-Spielplätze, Aktiv-Spielplätze),
- Badeplätze, Erlebnisbäder,
- Wasserflächen für Schiffsmodelle,
- Hundedressurplätze,
- Freizeit- und Vergnügungsparks,
- Autokinos, Freilichtbühnen,
- Anlagen für Modellfahrzeuge und -flugzeuge,
- Sommerrodelbahnen,
- Zirkusse.

Zu den Freizeitanlagen gehören nicht Sportanlagen im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Auch Kinderspielplätze, mit Ausnahme oben genannter Abenteuerspielplätze (Absatz 1 dritter Spiegelstrich), fallen nicht unter den Begriff der Freizeitanlagen.

Freizeitanlagen werden wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm betrachtet. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm mit folgenden Ausnahmen:

- die Ruhezeiten-Zuschläge nach Nr. 6.5 TA Lärm gelten auch in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchst. c und d (Mischgebiete und urbane Gebiete),
- abweichend zu Nr. 7.2 TA Lärm ist entsprechend der 18. BImSchV die Anzahl der Tage oder Nächte an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, auf maximal 18 begrenzt,
- an Tagen vor Sonn- und Feiertagen außer den in § 6 NFeiertagsG genannten Feiertagen kann abweichend von Nr. 6.4 TA Lärm die Nachtzeit um zwei Stunden nach hinten verschoben werden, sofern eine 8-stündige Nachtruhe sichergestellt werden kann.

Weitergehende Abweichungen von den Immissionsrichtwerten können nur im Einzelfall entschieden werden und entziehen sich damit einer generellen Regelung. In Nummer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 6. 3. 2015 werden besondere Umstände aufgelistet, die in Sonderfällen eine Zulässigkeit einer solchen Veranstaltung ermöglichen.

3.5 TA Lärm

Die Ermittlung der Lärmimmissionen von gewerblichen Nutzungen erfolgt auf Grundlage der TA Lärm [4], die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG [1] sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die genannten Anforderungen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung¹ am maßgeblichen Immissionsort die in Tabelle 4 zusammengefassten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6, TA Lärm

1	2	3	4	5	6	7	8	9
bauliche Nutzung	Immissionsrichtwerte							
	üblicher Betrieb				seltene Ereignisse ^{a)}			
	Beurteilungs- pegel		Geräusch- spitzen		Beurteilungs- pegel		Geräusch- spitzen	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)							
Industriegebiete (GI)	70	70	100	100	--	--	--	--
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70	70	55	95	70
Urbane Gebiete (UB)	63	45	93	65	70	55	93	65
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MI, MD)	60	45	90	65	70	55	90	65
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	85	60	70	55	90	65
reine Wohngebiete (WR)	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten -	45	35	75	55	70	55	90	65

^{a)} Im Sinne von Nummer 7.2 TA Lärm „... an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, ...“.

¹ Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm ist nach Nummer 2.4 TA Lärm „... die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.“

Tabelle 5: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm

1	2	3	4	5	6
Beurteilungszeitraum					
werktags			sonn- und feiertags		
Tag		Nacht ^{a)}	Tag		Nacht ^{a)}
gesamt	Ruhezeit		gesamt	Ruhezeit	
6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr	6 bis 22 Uhr	6 bis 9 Uhr	22 bis 6 Uhr
	–	(lauteste		13 bis 15 Uhr	(lauteste
	20 bis 22 Uhr	Stunde)		20 bis 22 Uhr	Stunde)

^{a)} Nummer 6.4 TA-Lärm führt dazu aus: „Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Dabei gelten die in obiger Tabelle aufgeführten Beurteilungszeiten.

Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) wird für Immissionsorte in allgemeinen und reinen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und bei Krankenhäusern sowie Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und/oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht Nummer A 2.5 des Anhangs zur TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor.

Unter Punkt 3.2.1 führt die TA Lärm Folgendes aus: Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (**Irrelevanzkriterium**).

Soweit auch mit Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik schädliche Umwelteinwirkungen nicht vermieden werden können, sind danach unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken (**Minimierungsgebot**). Nach Nr. 4.3 der TA Lärm kommen zur Erfüllung des Minimierungsgebotes insbesondere in Betracht:

- organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf (z.B. keine lauten Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit),
- zeitliche Beschränkungen des Betriebs, etwa zur Sicherung der Erholungsruhe am Abend und in der Nacht,
- Einhaltung ausreichender Schutzabstände zu benachbarten Wohnhäusern oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen,
- Ausnutzen natürlicher oder künstlicher Hindernisse zur Lärminderung,
- Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen.

3.6 passiver Schallschutz

In den Bereichen, in denen die Immissionspegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [6], [7] überschreiten, sind „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu treffen, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [2] gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. I.d.R. werden hierfür zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Für verbleibende Überschreitungen kann der Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Die Anforderung an das Schalldämm-Maß des Außenbauteiles eines Raumes beträgt gemäß DIN 4109 Teil-1 [8]

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	mit
$L_a =$	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil-2 [9] und
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gemäß nach DIN 4109 Teil-2

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel tags und
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel nachts plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höheren Anforderungen stellt. (Da bei Straßenverkehrslärm die Nachtpegel meist weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, ist bei Schlafräumen in der Regel vom Nachtfall auszugehen.)

Gemäß DIN 4109 Teil-2 ist bei Verkehrslärm der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel zuzüglich 3 dB(A) zu bilden. Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung beträgt 10 dB(A) bzw. 5 dB(A) für Schienenlärm. Bei Gewerbelärm ist im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der für die im B-Plan festgesetzte Gebietskategorie zugrunde zu legende Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm zuzüglich 3 dB(A) anzusetzen.

Da die konkreten Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile abhängig sind von Lage und Orientierung des Raumes, Raumtiefe und Raumnutzung, können die Anforderungen an die Schalldämm-Maße erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

3.7 Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Die Änderungen des Verkehrsaufkommens auf den Straßen, die durch das Hinzukommen neuer Nutzungen entstehen, beeinflusst die Lärmsituation in der Nachbarschaft dieser Straßen. Bei Aufstellung des B-Plans ist daher der Vorher-Nachher-Vergleich für Verkehrslärm nach § 2 Abs. 4 BauGB [2] (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung) durchzuführen. Das gilt nach § 2 (4) BauGB nur, wenn die Umweltauswirkungen voraussichtlich erheblich sind. Was im Sinne des BauGB erheblich ist, kann in Anlehnung an die Nummer 7.4 TA Lärm [4] bestimmt werden. Danach wertet die TA Lärm Geräuschimmissionen aus dem anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen nur dann als erheblich, wenn „sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen (und) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [11]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Änderungen bis zu 3 dB(A) sind zwar im Sinne des BauGB nicht erheblich, sollten in der (späteren) Abwägung jedoch auch berücksichtigt werden, da für die Betroffenen dennoch eine Änderung der Schallsituation eintritt. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Maßstäbe:

Tabelle 6: Kriterien für die Erheblichkeit bei Verkehrslärmsteigerung

Anstieg um weniger als 1 dB(A)	Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da jede Prognose gewisse Unsicherheiten mit sich bringt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.
Anstieg um weniger als 3 dB(A)	Ein Anstieg in dieser Größenordnung ist besonders zu berücksichtigen, wenn gleichzeitig die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.
Anstieg um mehr als 3 dB(A)	Die Steigerung des Verkehrslärms ist erheblich. Wenn zudem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, ist das eine deutlich nachteilige Auswirkung des Vorhabens.
Weitere Erhöhung des Verkehrslärms bei vorhandenen Pegeln von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht	In einem solchen Fall ist die Abwägung eingeschränkt. Denn bei einer Erhöhung und gleichzeitiger Überschreitung der Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) ist eine Zulässigkeit des Vorhabens nur unter Voraussetzungen möglich. Zunächst muss den Besitzern der betroffenen Gebäude die Möglichkeit gegeben werden, prüfen zu lassen, ob der vorhandene Schallschutz dem der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht. Falls das nicht der Fall ist, ist für solche Fälle eine Lärmsanierung durchzuführen. Dieses Vorgehen und die Kostenübernahme für eine Lärmsanierung sind in dem städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

4. Belastungen und Emissionen (Regelfallereignis)

4.1 Allgemeines

Durch die östlich gelegenen Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplätze, Sport- und Freizeithallen, Baseballfelder, Hockeyplatz und Bogenschießplatz) ist eine Vielzahl von Emittenten vorhanden, die auf das Bebauungsplangebiet Nr. 174 einwirken können.

Hinzukommen sollen nun noch zwei Fußballplätze nördlich der Baseballfelder. Die Planungen hierfür laufen bereits, sind nach unserer Kenntnis aber noch nicht abgeschlossen. Wann mit dem Bau begonnen wird, ist uns nicht bekannt. Nach Auskunft der Stadt Lüneburg sollen die Trainingsmöglichkeiten für die örtlichen Fußballvereine verbessert werden. Es geht bei diesen zwei neuen Fußballplätzen somit vordringlich um die Möglichkeit, trainieren zu können. Die Prüfung der Verträglichkeit der hinzukommenden Sportanlagen ist Teil des Genehmigungsverfahrens für diese Anlagen.

Wir betrachten hier als worst case Szenario, dass auf allen vorhandenen Sportaußenanlagen und auch in der Multifunktionshalle parallel Spiele/ Wettkämpfe zwischen 13:00–15:00 Uhr an einem Sonntag stattfinden. Wenn sich dieses Szenario als schalltechnisch unkritisch darstellt, sind es in der Regel auch alle anderen Beurteilungszeiten nach der 18. BImSchV [13] und die Trainingszeiten.

4.2 Sportpark Kreideberg

4.2.1 Tennisaußenanlage

Es sind zurzeit fünf Tennisaußenplätze vorhanden.

Kennzeichnend beim Tennis sind Ballschlag- und Kommunikationsgeräusche.

Wir setzen zur sicheren Seite als Maximalfall durchgehende Spiele auf allen fünf Plätzen zwischen 13:00– 15:00 Uhr an einem Sonntag an. Daraus ergibt sich je Platz ein stundenbezogener Schallleistungspegel [16] von $L_{WA,1h} = L_{WA,T \text{ je Platz}} = 93 \text{ dB(A)}$.

Je Platz werden (zur sicheren Seite) zusätzlich 10 Zuschauer mit $L_{WA} = 75 + 10 \cdot \log 10 \text{ dB(A)} = 85 \text{ dB(A)}$ gemäß VDI 3770 berücksichtigt.

Der Spitzenpegel für das Ereignis „Schreien laut“ wird mit $L_{WAF,max} = 108 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

Eine nicht bestimmungsgemäße Nutzung wird nicht betrachtet.

4.2.2 Sport- und Freizeithallen

In den zwei nördlichen Hallen sind sechs Tennisplätze und ein Fitnessstudio untergebracht, die südliche Halle ist eine Multifunktionshalle mit Parkettboden und Zuschauertribünen. Weitere Nutzräume und die Vereinsgastronomie sind in den Anbauten untergebracht. Von den zwei nördlichen Hallen sind bei üblicher Nutzung im Regelfall (d. h. ohne Betrieb einer Beschallungsanlage) keine wesentlichen Emissionen zu erwarten.

Zur Multifunktionshalle gibt es bereits Untersuchungen [20], deren Ergebnisse hier zusammenfasst aufgeführt werden und die in unsere Betrachtungen einfließen.

1. Regelfall: Unter Normalbedingungen (Zuschaueraufkommen < 100 Zuschauer ohne Verwendung der hausinternen (begrenzten) Verstärkeranlage mit Beendigung der Sportveranstaltung vor 22:00 Uhr und bei geschlossenen Fenstern und Türen) sind aus der Nutzung der Hallen keine schalltechnisch bedeutenden Emissionen (untergeordnete Abstrahlung über die Außenbauteile der Hallen) zu erwarten.
2. erweiterter Regelfall: Bei höherem Zuschaueraufkommen (> 100 Zuschauer) und unter Verwendung der hausinternen (begrenzten) Verstärkeranlage mit Beendigung der Sportveranstaltung vor 22:00 Uhr und bei geschlossenen Fenstern und Türen können an den Bestandsgebäuden (Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet) die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung [12] gerade eingehalten werden.

Hinweise: In diesem Zusammenhang muss jedoch beachtet werden, dass 2017 eine Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung [13] in Kraft trat. Diese beinhaltet unter anderem eine Anpassung (Erhöhung) der Immissionsrichtwerte für die Zeiträume tags innerhalb der Ruhezeit (13:00–15:00 Uhr und 20:00–22:00 Uhr) um 5 dB(A). Gegenüber den o. g. Berechnungen bestünde somit aktuell mehr Nutzungsspielraum für die Multifunktionshalle. Die Betrachtung der Multifunktionshalle wurde jedoch ohne eventuelle parallel laufende andere sportliche Nutzungen (Tennis, Baseball, Feldhockey etc.) durchgeführt. D. h. die oben aufgezeigte Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte (z. B. in erweiterter Regelfall) durch die Nutzungen in der Multifunktionshalle an den Bestandsgebäuden (Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet) konnte nur erfolgen, wenn keine anderen sportliche Nutzungen in den betrachteten Beurteilungszeiträumen stattfinden, ansonsten wäre die Ermittlung der Gesamtbelastung erforderlich, denn die Immissionsrichtwerte gelten für die Gesamtheit aller Sportanlagen, die auf die Immissionsorte einwirken.

4.3 Baseball

Es gibt zwei Plätze, wobei wir in der Betrachtung ein durchgehendes Spiel zwischen 13:00–15:00 Uhr an einem Sonntag auf dem Hauptplatz berücksichtigen.

Da Baseball keine für den deutschen Raum typische Sportart ist, gibt es hierfür (noch) keine allgemein anzuwendende Studie. Es wird daher auf eine Messung und den daraus abgeleiteten Ansatz für ein Baseballspiel [21] zurückgegriffen.

Die Schallemissionen beim Baseball werden demnach wesentlich bestimmt durch:

- die Rufe des Schiedsrichters („Umpire“),
- die impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Baseballs,
- die Zurufe der Trainer („Coaches“),
- die Rufe der Spieler,
- die Rufe der Ersatzspieler,
- die Zuschauer.

Gemäß [21] werden folgende Schallemissionen angesetzt:

- Ball schlagen: $L_{WA,T} = 112 \text{ dB(A)}$; zweimal pro Minute (10 Sekunden pro Minute)
- Rufen des Schiedsrichters („Umpire“): $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$; zweimal pro Minute (10 Sekunden pro Minute)
- für die Spieler auf dem Spielfeld: $L_{WA} = 89 \text{ dB(A)}$; kontinuierlich
- Zurufe Trainer („Coaches“): $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$; einmal pro Minute (5 Sekunden pro Minute)
- Rufe der Ersatzspieler: $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$; 10 Minuten pro Stunde
- für Zuschauerbereiche: $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)} + 10 * \log(n)$; kontinuierlich.

Damit ergeben sich folgende Schallleistungspegel während des Spiels:

- Ball schlagen: $L_{WA} = 112 \text{ dB(A)}$; 17 % der Spielzeit
- Rufen des Schiedsrichters („Umpire“): $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$; 17 % der Spielzeit
- für die Spieler auf dem Spielfeld: $L_{WA} = 89 \text{ dB(A)}$; kontinuierlich
- Zurufe Trainer („Coaches“): $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$; 8 % der Spielzeit
- Rufe der Ersatzspieler: $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$; 17 % der Spielzeit
- für Zuschauerbereiche: $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)} + 10 * \log(100) = 95 \text{ dB(A)}$ mit Anzahl Zuschauer ca. = 100); kontinuierlich

Der Spitzenpegel für das Ereignis „Ball schlagen“ beträgt $L_{WA,max} = 119 \text{ dB(A)}$.

Gemäß Angaben der Stadt Lüneburg wird bei Spielen eine Beschallungsanlage eingesetzt. Wir gehen davon aus, dass es sich um einzelne freistehende mobile Lautsprecherboxen handelt. Konkrete Angaben zur Anlage liegen jedoch nicht vor.

Es wird ein Schalleistungspegel von etwa 100 dB(A) für zwei Lautsprecher angenommen. Zusätzlich werden ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit von 6 dB(A) und ein mittlerer Impulzzuschlag von 5 dB(A) vergeben. Es wird eine entsprechende Richtwirkung berücksichtigt. Die Nutzungsdauer kann stark variieren. Wir setzen hier bis zu 1 h Sprech- und Musikzeit während des Beurteilungszeitraumes an.

Eine nicht bestimmungsgemäße Nutzung wird nicht betrachtet.

4.4 Feldhockey

Es stehen ein Kunstrasenplatz und eine Naturrasenfläche zur Verfügung. Betrachtet wird ein Spiel zwischen 13:00–15:00 Uhr an einem Sonntag auf dem Kunstrasenplatz.

Kennzeichnend beim Feldhockey sind Ballschlag-, Schiedsrichter- und Kommunikationsgeräusche.

Gemäß VDI 3770 [16] kann von folgenden Ansätzen ausgegangen werden:

- für Zuschauerbereiche: $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)} + 10 * \log(100) = 95 \text{ dB(A)}$ mit Anzahl Zuschauer ca. = 100)
- Schiedsrichterpfiffe: $L_{WA,T} = 98,5 + 3 \lg(1+100) \text{ dB(A)} = 104,5 \text{ dB(A)}$ mit Anzahl Zuschauer ca. = 100)
- Spieler auf dem Spielfeld: $L_{WA} = 89 \text{ dB(A)}$

Der Spitzenpegel für das Ereignis „Schiedsrichterpfiff“ wird mit $L_{WAFmax} = 118 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

Der Betrieb einer Beschallungsanlage wird nicht berücksichtigt.

Eine nicht bestimmungsgemäße Nutzung wird nicht betrachtet.

4.5 Bogenschießen

Da es sich beim Bogenschießen im Wesentlichen um eine geräuscharme Sportart handelt und der Abstand zu den Baufeldern im Bebauungsplangebiet zudem mit ca. 450 m recht groß ist, werden hierzu keine gesonderten Betrachtungen durchgeführt.

Eine nicht bestimmungsgemäße Nutzung wird nicht betrachtet.

4.6 Stellplatzanlagen

Bei allen Anlagen sind Spiele/ Wettkämpfe unter Zuschauerbeteiligung möglich. Es wird zur sicheren Seite angenommen, dass die vorhandenen Stellplätze am Ebelingweg zwischen 13:00–15:00 Uhr an einem Sonntag einmal vollständig gefüllt oder entleert werden. Dabei wird von folgender Anzahl von Stellplätzen ausgegangen:

- Parkplatz 1 (an den Sporthallen) ca. 75 Stellplätze,
- Parkplatz 2 (südlich des Baseballfeldes) ca. 125 Stellplätze,
- Parkplatz 3 (südlich des Hockeyfeldes) ca. 50 Stellplätze.

Die Ermittlung der Emissionspegel, die zu den Sportanlagen zugehörig sind, erfolgt abweichend von der 18. BImSchV [13] nach dem in der Parkplatzlärmstudie [17] des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz beschriebenen sogenannten zusammengefassten Verfahren für ebenerdige Parkplätze, da dieses Verfahren auch Zuschläge für die Parkplatzart und den Taktmaximalpegel enthält (sichere Seite).

Zuschläge werden mit:

- Grundwert $L_{W0} = 63,0 \text{ dB(A)}$ (Pkw),
- Parkplatzart $K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$ (Besucher),
- Impulshaltigkeit/ Taktmaximalpegel $K_I = 4,0 \text{ dB(A)}$,
- Parksuch- und Durchfahranteil $K_{D1} = 4,6 \text{ dB(A)}$,
- Parksuch- und Durchfahranteil $K_{D2} = 5,2 \text{ dB(A)}$,
- Parksuch- und Durchfahranteil $K_{D3} = 4,03 \text{ dB(A)}$,
- Oberfläche Parkplatzfahrwege $K_{StrO1} = 1,0 \text{ dB(A)}$ (sichere Seite, Betonstein)
- Oberfläche Parkplatzfahrwege $K_{StrO2} = 2,5 \text{ dB(A)}$ (sichere Seite, Kies)
- Oberfläche Parkplatzfahrwege $K_{StrO3} = 2,5 \text{ dB(A)}$

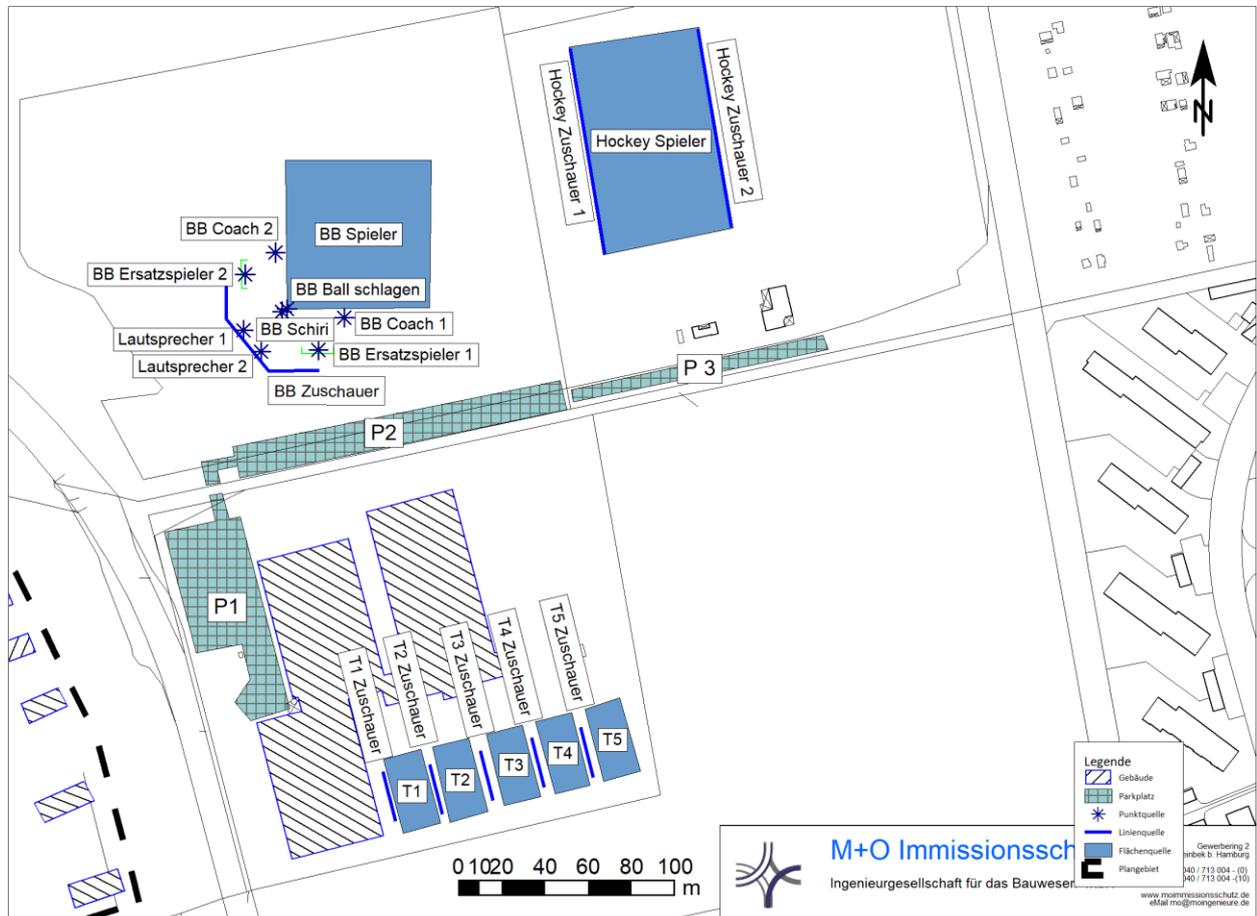
berücksichtigt.

Der Spitzenpegel für das Ereignis „Kofferraum schließen“ wird mit $L_{Wmax} = 99,5 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

4.7 Zusammenfassung

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Quellen im Überblick.

Abbildung 2: Lageplan der Sportquellen (Regelereignis)



5. Seltene Ereignisse

5.1 Sport

Zur Multifunktionshalle gibt es bereits Untersuchungen [20], deren Ergebnis hier zusammenfasst aufgeführt werden und das in unsere Betrachtungen einfließt.

Als seltenes Ereignis wurde darin eine Sport-Großveranstaltung in der Beurteilungszeit 20:00–22:00 Uhr betrachtet. Untersucht wurde ein Handballspiel mit 1.500 Zuschauern unter Verwendung der hausinternen (begrenzten) Verstärkeranlage mit Beendigung der Sportveranstaltung vor 22:00 Uhr und bei geschlossenen Fenstern und Türen. Dabei waren die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung [12] für seltene Ereignisse an den Bestandsgebäuden (Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet) eingehalten. Da mit der aktuellen Sportanlagenlärmschutzverordnung [13] die Immissionsrichtwerte für die mittägliche und abendliche Ruhezeit um 5 dB(A) angehoben worden sind, ist nun auch für seltene Ereignisse für die Beurteilungszeit 20:00–22:00 Uhr ein höherer Immissionsrichtwert von 65 dB(A) statt 60 dB(A) bei allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig. An dem dem Plangebiet am nächsten liegenden Bestandsgebäude Brockwinkler Weg 39 ist nach bereits durchgeführten Untersuchungen [20] ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) zu erwarten. Bei den Baufeldern im Bebauungsplan Nr. 174, die der Multifunktionshalle gegenüber liegen, wird der Immissionspegel nach überschläglichen Berechnungen nicht höher liegen als am Bestandsgebäude Brockwinkler Weg 39. Der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wäre damit sicher eingehalten. Die Immissionen aus den Stellplatzanlagen tragen dabei tags nicht erheblich zum Beurteilungspegel bei. In der Nacht ergab eine überschlägliche Berechnung, dass selbst bei einer vollständigen Entleerung der in der Untersuchung angegebenen ca. 400-425 Stellplätze in der lautesten vollen Stunde der Nacht der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für seltene Ereignisse eingehalten sein wird.

Spitzenpegelüberschreitung aus Stellplatzanlagen treten sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht auf, da die Baugrenzen des Plangebiets stets mehr als 28 m von Rand der nächstgelegenen Stellplatzanlage weg liegen und der Immissionsrichtwert für Geräuschspitzen bei allgemeinen Wohngebieten (WA) in der Nacht bereits ab einem Abstand von ca. 28 m [17] eingehalten ist.

5.2 Freizeit

In der Multifunktionshalle finden auch Veranstaltungen statt, die keinen sportlichen Charakter aufweisen. Insbesondere sind dies Messen, Ausstellungen, Bälle, Konzerte sowie Flohmärkte. Während bei den meisten Nutzungen keine schalltechnisch bedeutenden Emissionen (untergeordnete Abstrahlung über die Außenbauteile der Hallen) zu erwarten sind, ist dies u.a. bei Musikveranstaltungen nicht der Fall. Die hierfür bereits durchgeführten Untersuchungen [20] zeigen, dass es bei Musikveranstaltungen (betrachteter Ansatz: bis zu achtstündige Veranstaltungsdauer mit einem Innenpegel von 98 dB(A)) zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse nach der Freizeitlärm-Richtlinie [5] in Verbindung mit der TA Lärm [4] an den Bestandsgebäuden

(Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet) nachts und z.T. auch tags kommen kann. Für solche Großereignisse ist in der Regel eine gesonderte Genehmigung seitens der Stadt Lüneburg erforderlich. Teil der dabei üblichen Auflagen ist die Vorgabe, dass tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) an den Bestandsgebäuden (Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet) eingehalten werden müssen. Dies wird u. a. durch eine Protokollierung des Innenraumpegels in der Multifunktionshalle über den gesamten Veranstaltungszeitraum sicherstellt.

Hinweise: *In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass 2018 eine Änderung der Freizeitlärm-Richtlinie [5] in Kraft trat. Diese beinhaltet abweichend zur bisherigen Regelung unter anderem die Möglichkeit, dass vor Sonn- und Feiertagen (mit wenigen Ausnahmen) die Nachtzeit um bis zu zwei Stunden nach hinten verschoben werden kann, sofern eine 8-stündige Nachtruhe sichergestellt werden kann.*

Durch die Vorgaben der Stadt Lüneburg bezüglich der zulässigen Immissionen an den Bestandsgebäuden (Brockwinkler Weg 39, südliches Kleingartengebiet), die zum Teil deutlich näher an der Multifunktionshalle liegen, kann im Tageszeitraum davon ausgegangen werden, dass auch an den Baufeldern im Bebauungsplan Nr. 174 der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von tags 70 dB(A) eingehalten sein wird.

Unter der Vorgabe der Stadt Lüneburg, dass an dem der Halle nächstgelegenen Bestandsgebäude Brockwinkler Weg 39 der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts 55 dB(A) eingehalten werden muss, wird auch der Immissionspegel an den geplanten Baufeldern im Bebauungsplan Nr. 174 [19], die der Multifunktionshalle gegenüber liegen, nach überschläglichen Berechnungen den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts 55 dB(A) nicht überschritten sein.

Eine weitere überschlägliche Berechnung ergab, dass selbst bei einer vollständigen Entleerung der in der Untersuchung angegebenen ca. 400-425 Stellplätze in der lautesten vollen Stunde der Nacht die Immissionen aus den Stellplatzanlagen tags und nachts nicht erheblich zum Beurteilungspegel beitragen.

Spitzenpegelüberschreitung aus Stellplatzanlagen treten sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht auf, da die Baugrenzen des Plangebiets stets mehr als 28 m von Rand der nächstgelegenen Stellplatzanlage weg liegen und der Immissionsrichtwert für Geräuschspitzen bei allgemeinen Wohngebieten (WA) in der Nacht bereits ab einem Abstand von ca. 28 m [17] eingehalten ist.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Das vorliegende Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 174 [22] zeigt u.a. in Abhängigkeit von der möglichen Anzahl der Wohneinheiten verschiedene Verkehrsszenarien auf. Im Sinne der Betroffenen gehen wir bei den Berechnungen (zunächst) von der ungünstigsten (also am meisten Verkehr hervorrufenden) Variante, dem Planfall 2c, aus.

Tabelle 7: Verkehrsmengenprognose Straßen ohne B-Plan

Abschnitt	DTV _w	DTV	M _t	M _n	p _t	p _n
K 21 (1)	5.800	5.420	325	60	4,0	4,0
K 21 (2)	5.950	5.560	334	61	4,0	4,0
Brockwinkler Weg (1)	1.950	1.820	109	20	2,0	2,0
Brockwinkler Weg (2)	1.350	1.260	76	14	2,0	2,0

Tabelle 8: Verkehrsmengenprognose Straßen mit B-Plan

Abschnitt	DTV _w	DTV	M _t	M _n	p _t	p _n
K 21 (1)	6.100	5.700	342	63	4,0	4,0
K 21 (2)	8.150	7.620	457	84	3,5	3,5
Planstraße	2.950	2.760	166	30	2,0	2,0
Brockwinkler Weg (1)	2.000	1.870	112	21	2,0	2,0
Brockwinkler Weg (2)	1.400	1.310	79	14	2,0	2,0

Als weiteren Randbedingungen werden berücksichtigt:

Zur Erschließung des Gebietes soll ein neuer Kreisverkehr errichtet werden. Wir gehen dabei zur sicheren Seite Richtung Süden von einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h, Richtung Norden von einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h, im Kreisverkehr selbst sowie auf dem Brockwinkler Weg und der Planstraße von einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h aus. Für alle Straßenoberflächen wird ein Fahrbahnzuschlag $D_{StrO} = 0$ dB(A) berücksichtigt.

Das Konzept für das Plangebiet sieht vor, auf öffentliche Stellplätze im Straßenraum komplett zu verzichten (Ausnahmen für Behindertenstellplätze) und alle privaten, erforderlichen Stellplätze abzulösen und in geplanten öffentlich gewidmeten (konzentrierten) Stellplatzanlagen herzustellen. Diese Stellplatzanlagen werdend daher vorwiegend von Anliegern genutzt und sind nach Angaben der Stadt Lüneburg daher lärmtechnisch wie private Stellplatzanlagen anzusehen und müssen daher nicht betrachtet werden.

7. Immissionen

7.1 Allgemeines zum Rechenmodell

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms Sound-Plan 8.1 [18].

Dem Rechenmodell wurden folgende Höhen zugrunde gelegt:

- stehende Personen: 1,6 m über Gelände
- sitzende Personen: 1,2 m über Gelände
- Personen (Tennisaufschlag): 2,0 m über Gelände
- Baseball:
 - Ball schlagen: 1,0 m über Gelände
 - Spieler auf dem Spielfeld: 1,6 m über Gelände
 - Trainer: 1,6 m über Gelände
 - Ersatzspieler: 1,2 m über Gelände
 - Zuschauer: 1,2 m über Gelände
 - Beschallungsanlage: 1,0 m über Gelände
- Verkehrslärmquellen (Pkw): 0,5 m über Gelände
- Rasterlärmkarten:
 - 5,2 m für das OG
 - 8,0 m für das DG
- Immissionsorte: 2,4 m über Gelände für das EG
+ 2,8 m für weitere Geschosse

7.2 Ergebnisse

7.2.1 Lärm aus Betrieb der Sportstätten (Regelfallereignis) im Plangebiet

Abbildung 3: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (2,0 m über Gelände)

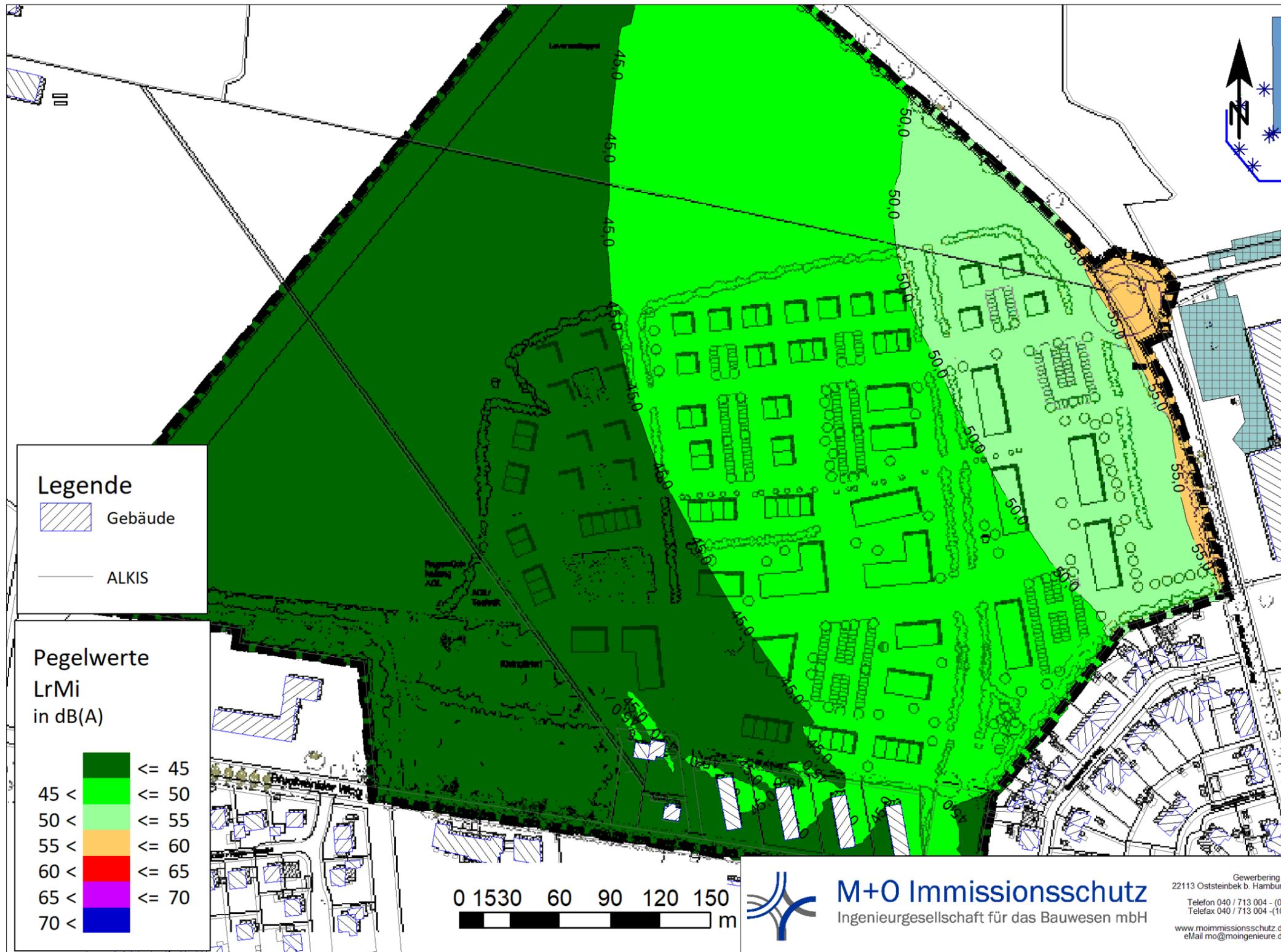


Abbildung 4: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (5,2 m über Gelände)

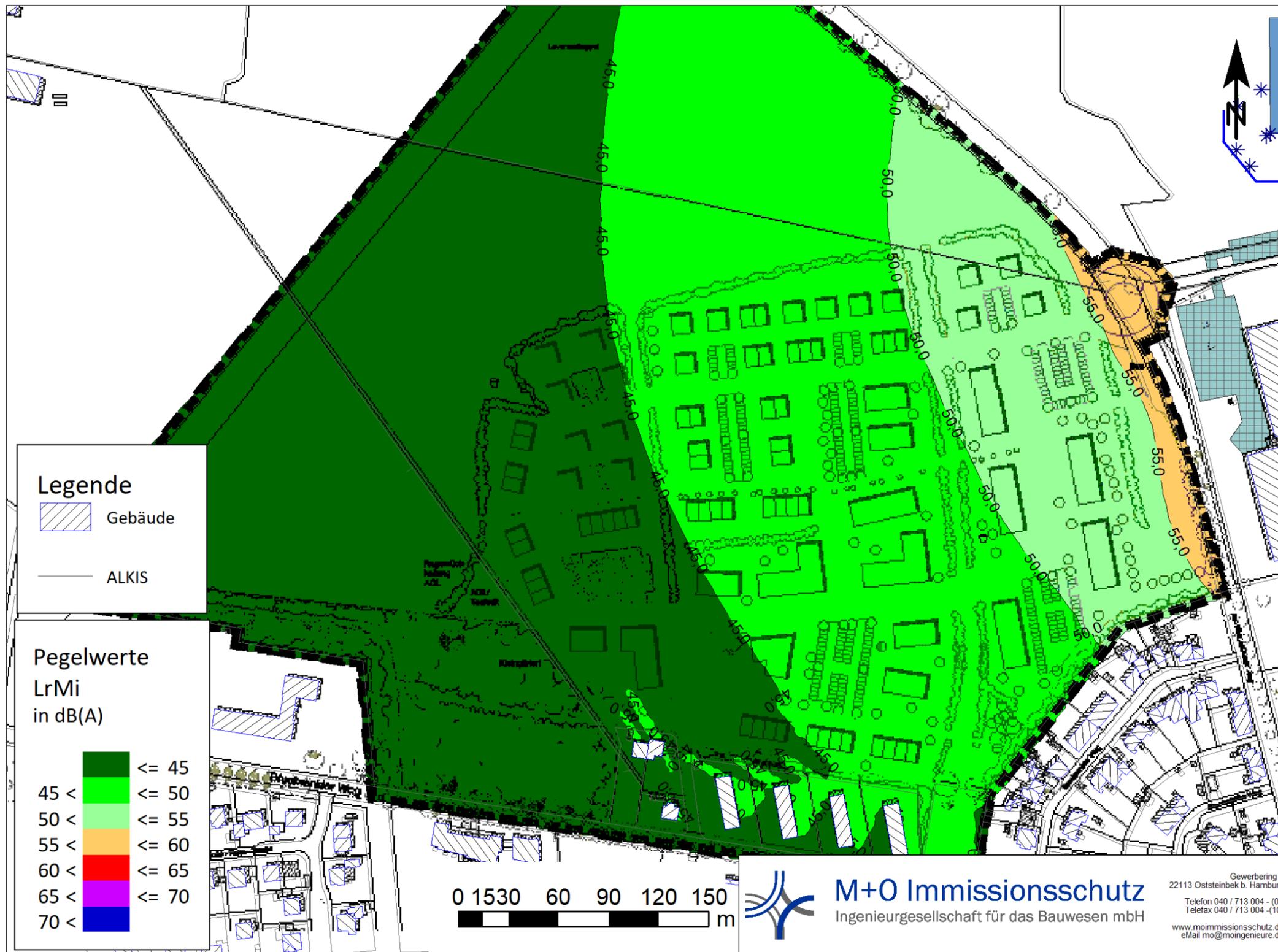
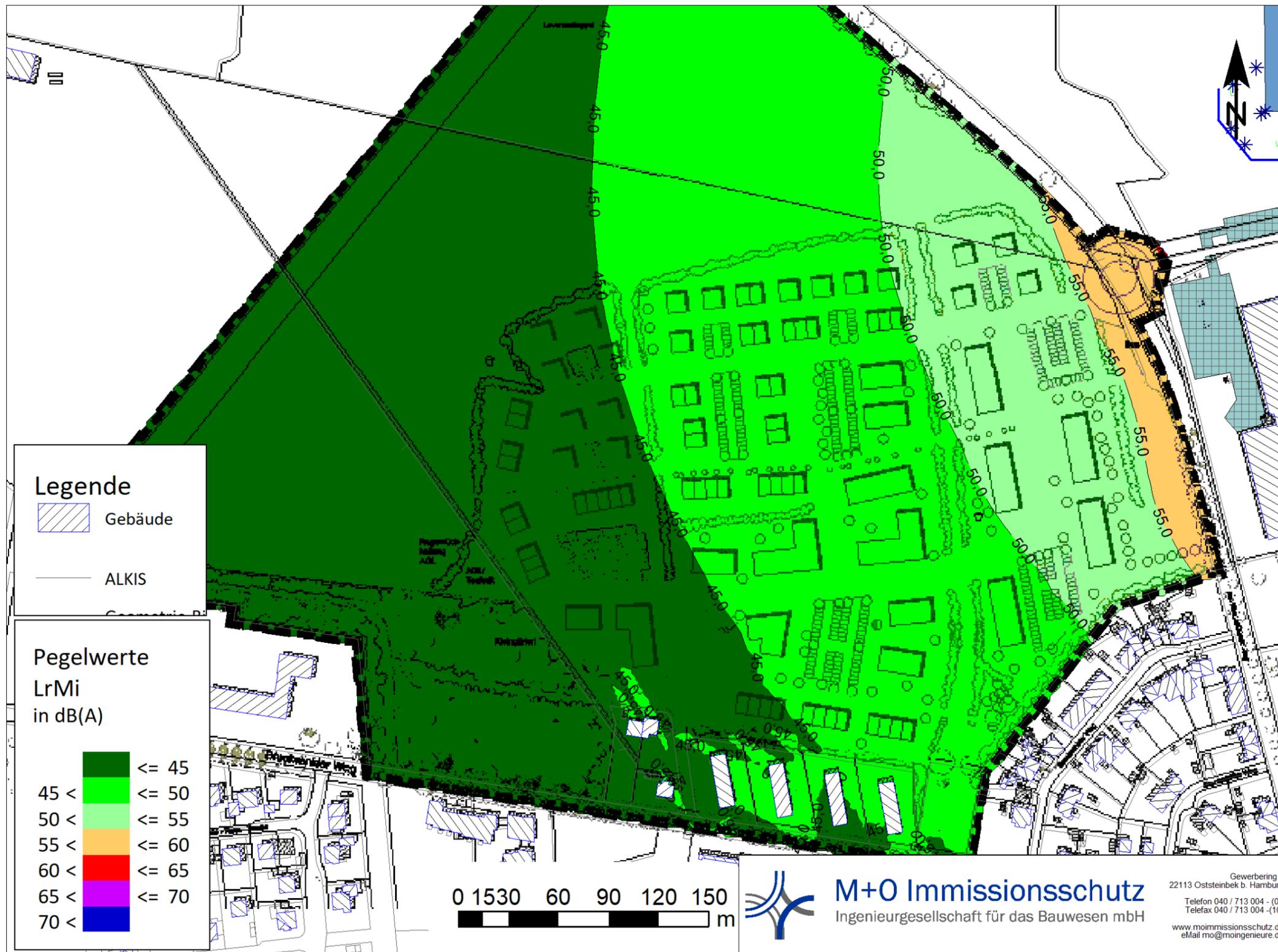


Abbildung 5: Lärm aus Betrieb der Sportstätten im Plangebiet (8,0 m über Gelände)



Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in der Ruhezeit für allgemeine Wohngebiete (WA) kann im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten werden.

7.2.2 Verkehrslärm im Plangebiet

Unter Berücksichtigung des Planfalls 2c der VTU zum B-Plan [22] sind folgende Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

Abbildung 6: Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) tags

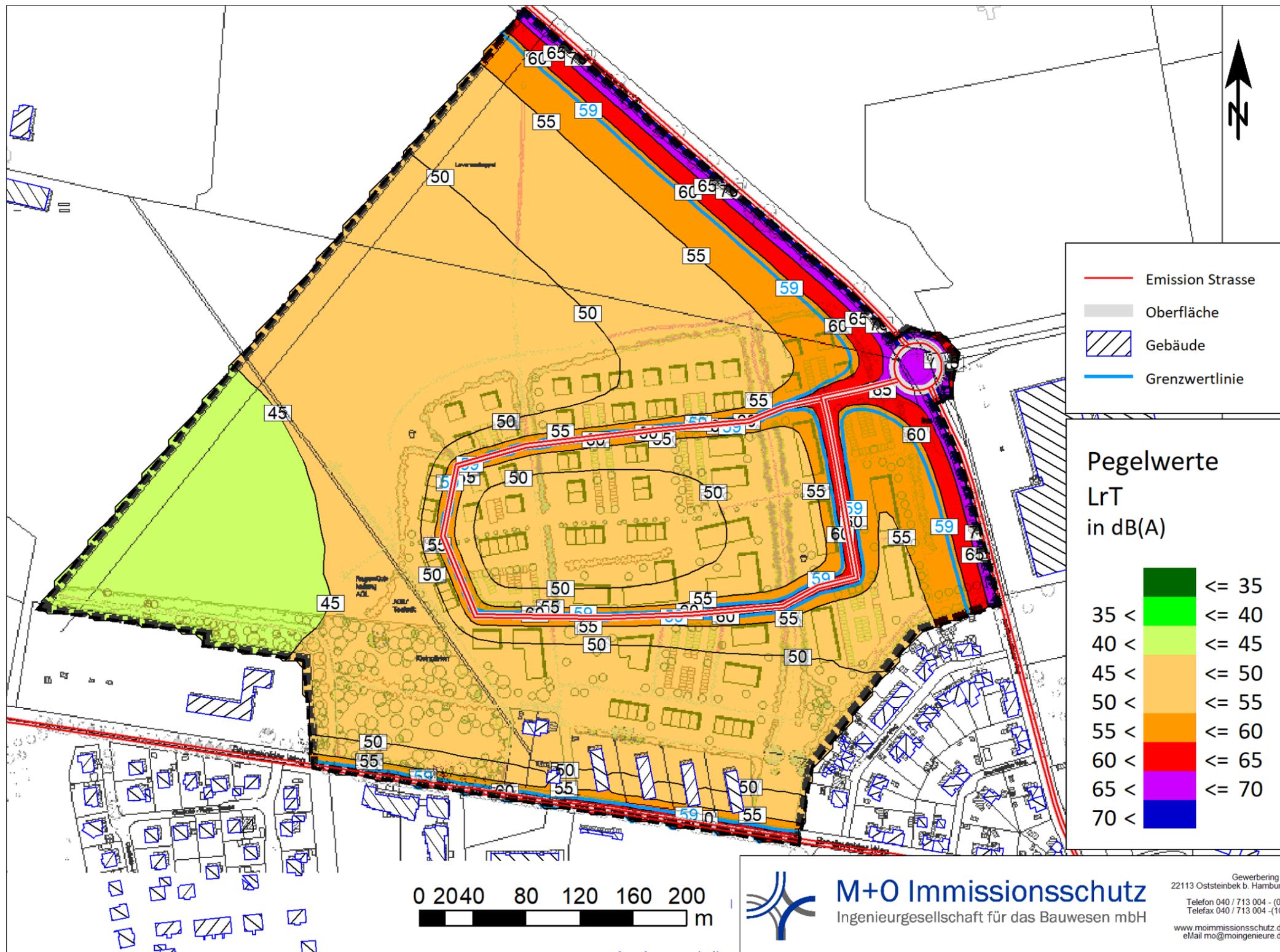


Abbildung 7: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) tags

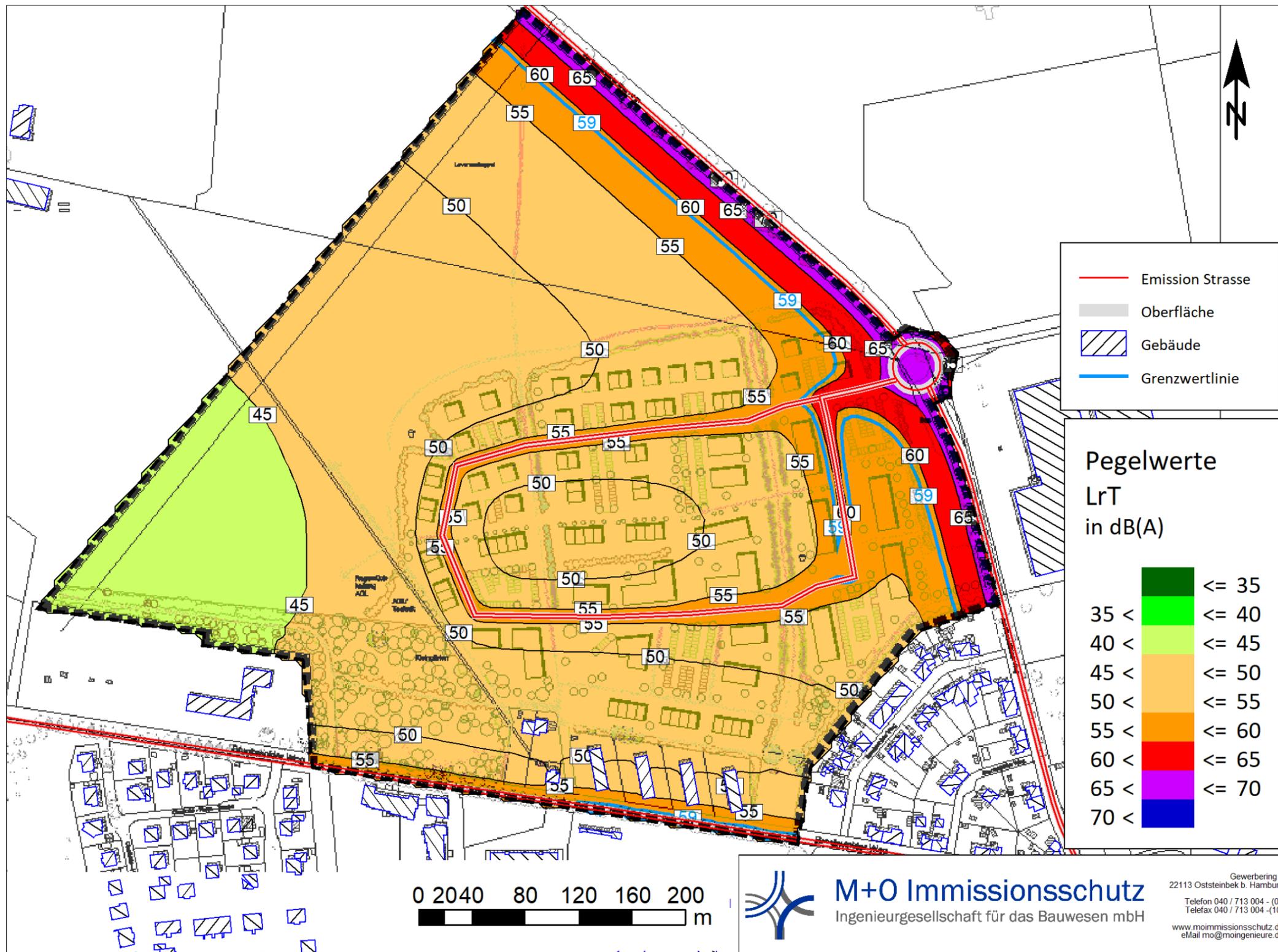


Abbildung 8: Verkehrslärm im Plangebiet (8,0 m über Gelände) tags

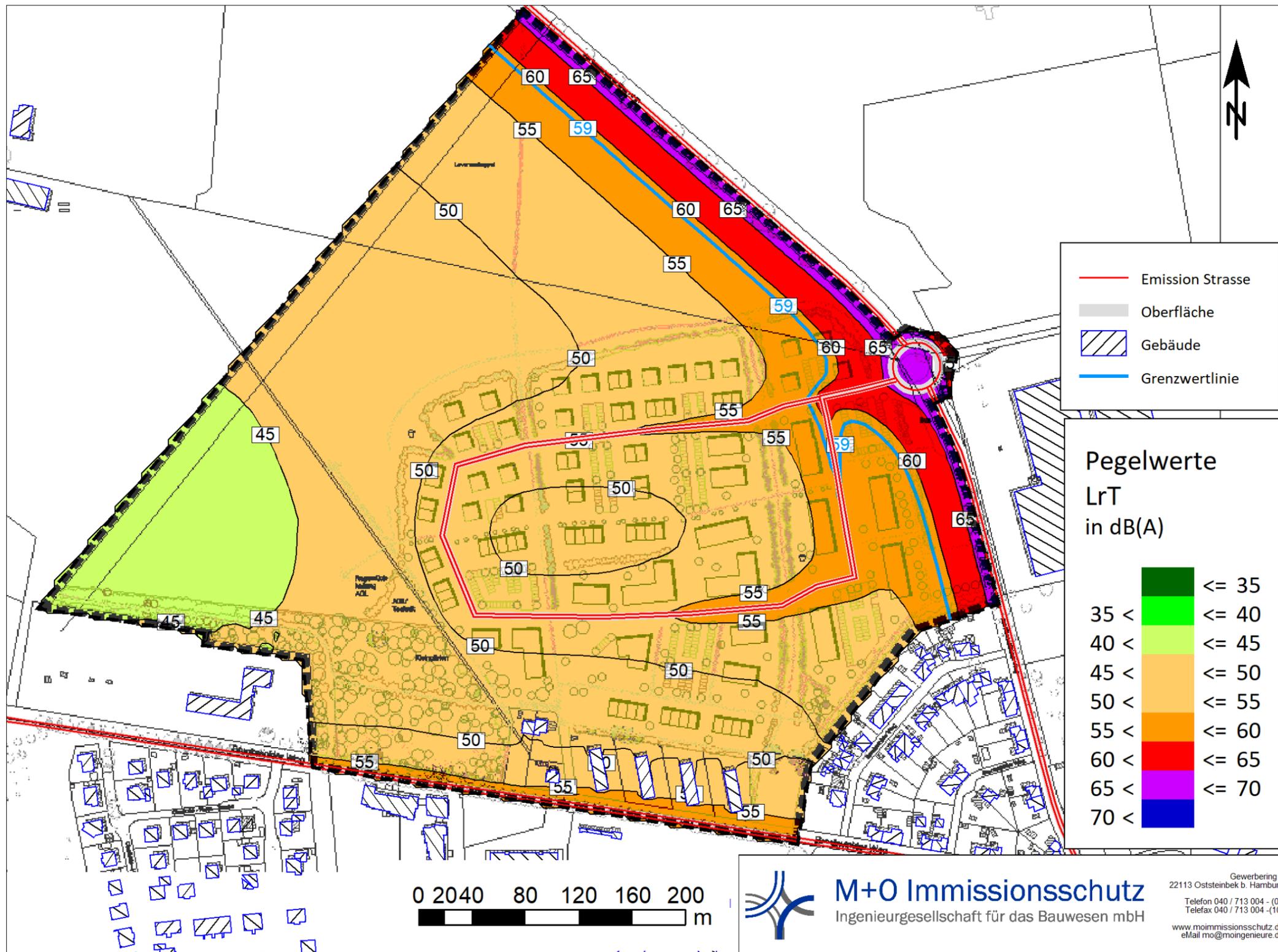


Abbildung 9: Verkehrslärm im Plangebiet (2,0 m über Gelände) nachts

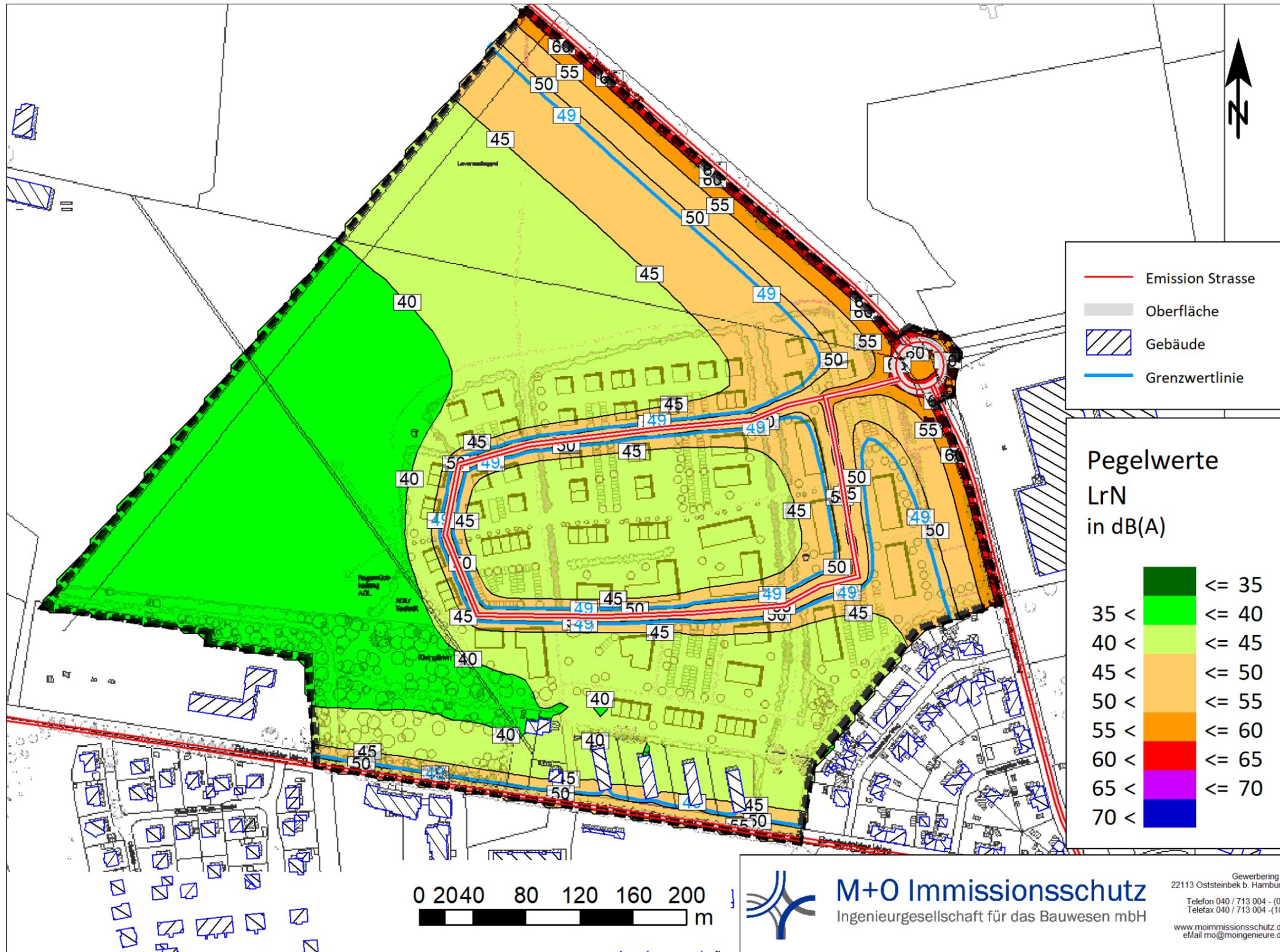


Abbildung 10: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) nachts

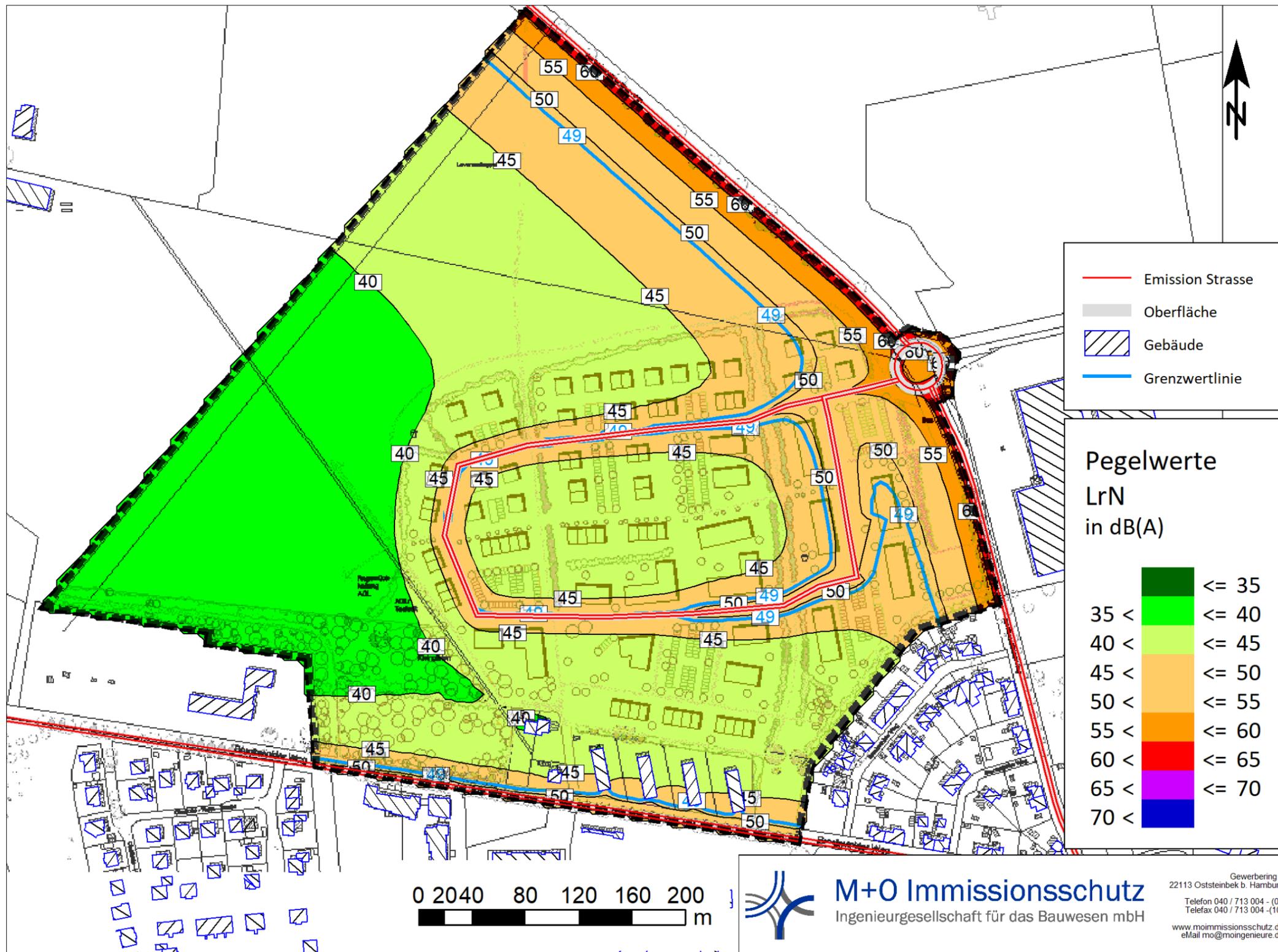
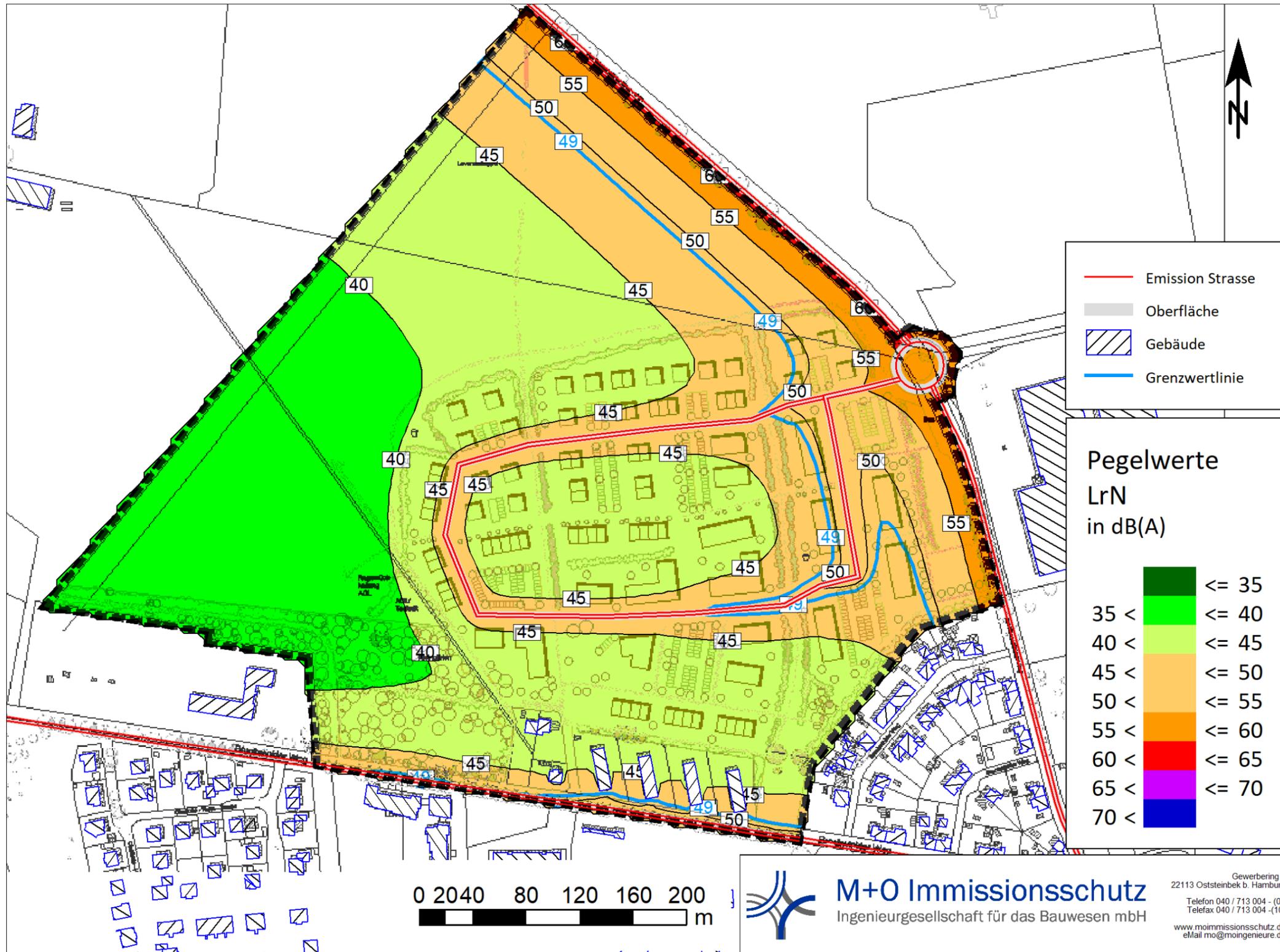


Abbildung 11: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) nachts



Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [6], [7] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) sind im Planfall 2c in den meisten Baufeldern, die entlang der Straße Am Wienebütteler Weg (K 21) angeordnet werden sollen, sowie teilweise entlang der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan überschritten, ansonsten eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags kann im Planfall 2c überwiegend eingehalten werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wird im Bereich nördlich des Kreisverkehrs nicht eingehalten. Entlang der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan sowie im Bereich zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Brockwinkler Weg werden die 49 dB(A) nur geringfügig überschritten, ansonsten eingehalten.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Plangebiet aber überall deutlich unterschritten.

Da bereits im Planfall 2c der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags entlang der Planstraße und im Bereich zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Brockwinkler Weg eingehalten wird, und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts nur in wenigen Teilbereichen und um lediglich bis zu 1 dB(A) überschritten wird, kann bei den Planfällen 1a-c und 2a+b (mit geringerem Verkehrsaufkommen) von einer weitestgehenden Einhaltung ausgegangen werden. Es wird daher für diesen Bereich keine Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist jedoch zu erwarten, dass sich für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs in den Planfällen 1a-c und 2a+b nur direkt an der Planstraße geringere Immissionen einstellen, ansonsten bleiben sie annähernd gleich. Es wird daher geprüft, welche Immissionen zu erwarten sind, wenn aktiver Lärmschutz in Form von Wällen und/ oder Wänden für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs geschaffen wird.

Prüfung von aktivem Lärmschutz

1. Wird aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von ca. 3,0 m entlang des im B-Plan Entwurf dargestellten Grünzuges mit einer Länge von ca. 110 m errichtet, kann eine Einhaltung des Tag-Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A), teilweise sogar von 55 dB(A) im EG erzielt werden. Der Nacht-Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) kann auch im EG aufgrund der Einwirkungen aus der südlich verlaufenden Planstraße und des geplanten Kreisverkehrs nicht vollständig eingehalten werden. Nachteilig ist hierbei außerdem, dass die Maßnahme in höheren Geschossen weitestgehend unwirksam ist. Höherer baulicher Lärmschutz ist zwar denkbar und technisch möglich, führt aber zu einer stadtbaulich nicht gewünschten Abschottung des Gebietes und behindert in Teilen die notwendige Nord-Süd-Durchströmung des Gebietes.
2. Eine bessere Wirksamkeit hat aktiver Lärmschutz direkt entlang der Straße Am Wienebütteler Weg. Nachfolgende Abbildung zeigen die zu erwartenden Immissionen für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs unter Berücksichtigung eines Walls mit einer Höhe von ca. 3,0 m. Aufgrund der geplanten Wegeführungen wurde dabei eine zweiteilige Ausführung des aktiven Lärmschutzes berücksichtigt.

Abbildung 12: Verkehrslärm im Plangebiet (2 m über Gelände) tags mit Lärmschutz

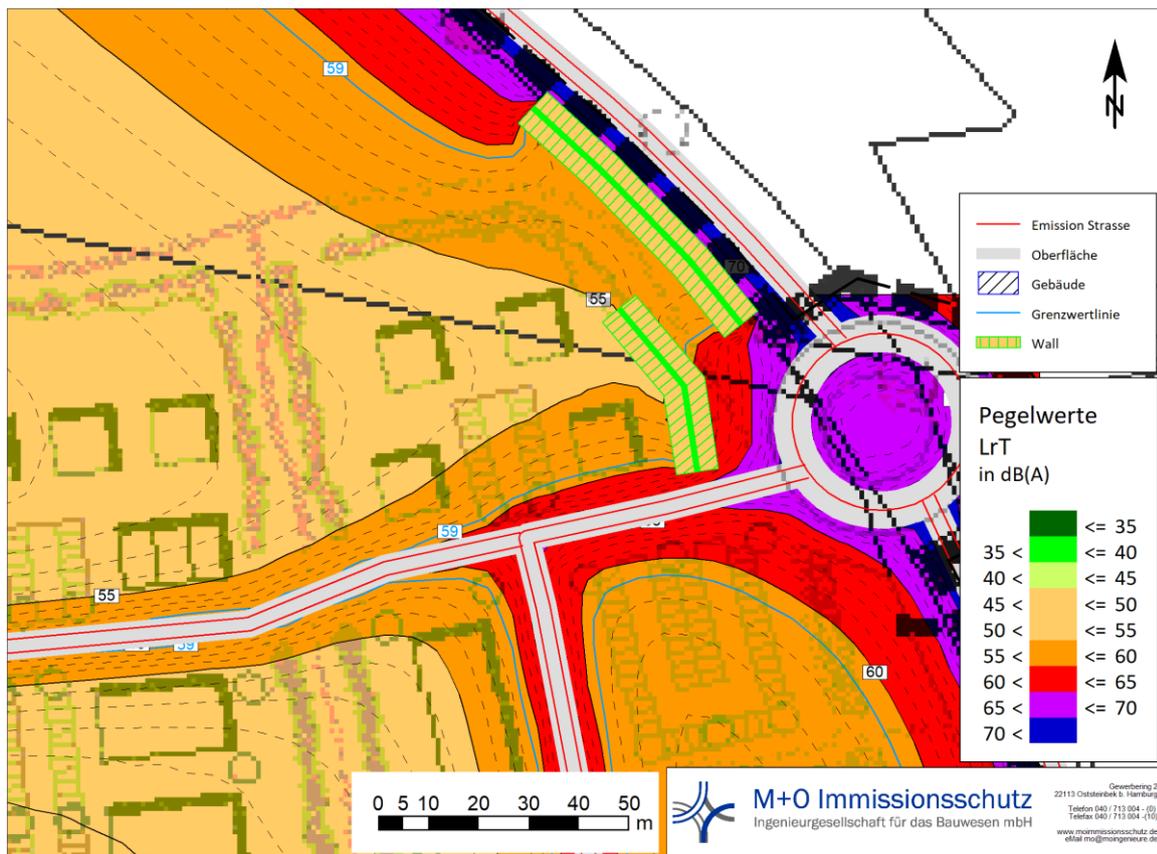


Abbildung 13: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) tags mit Lärmschutz

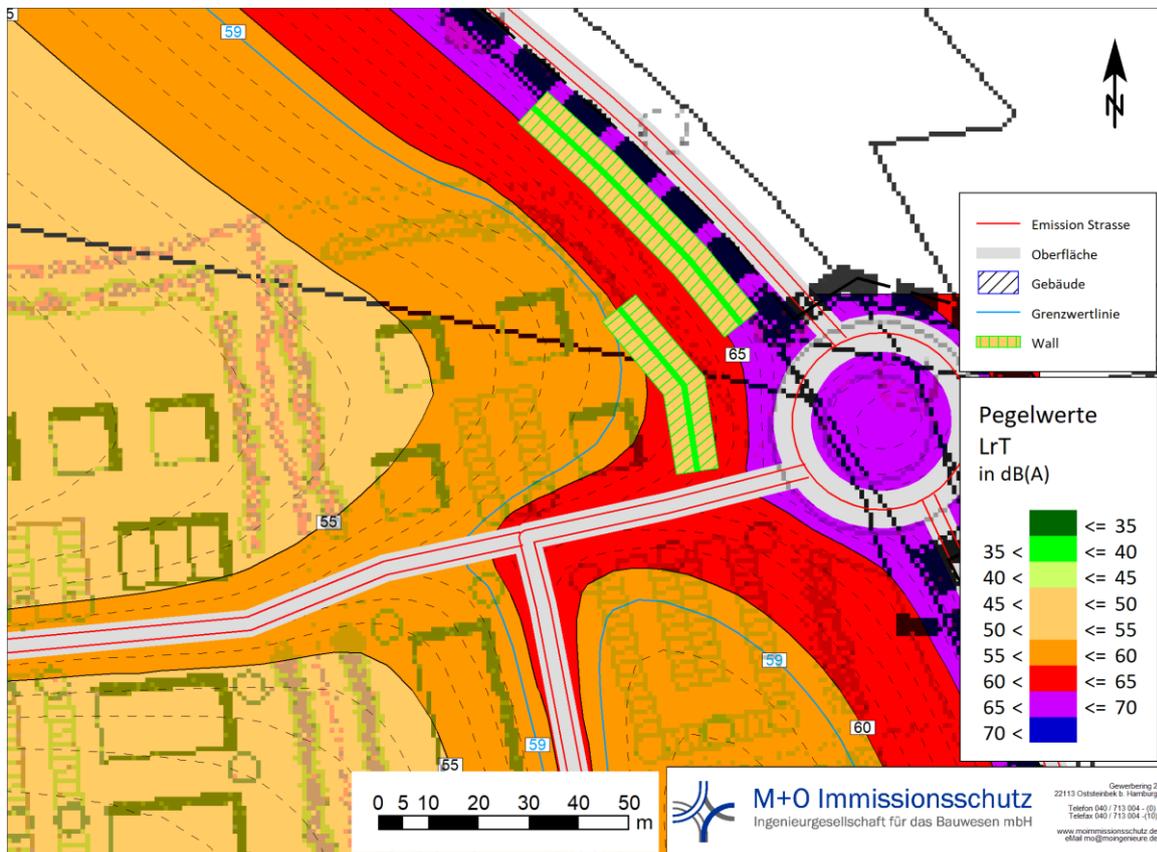


Abbildung 14: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) tags mit Lärmschutz

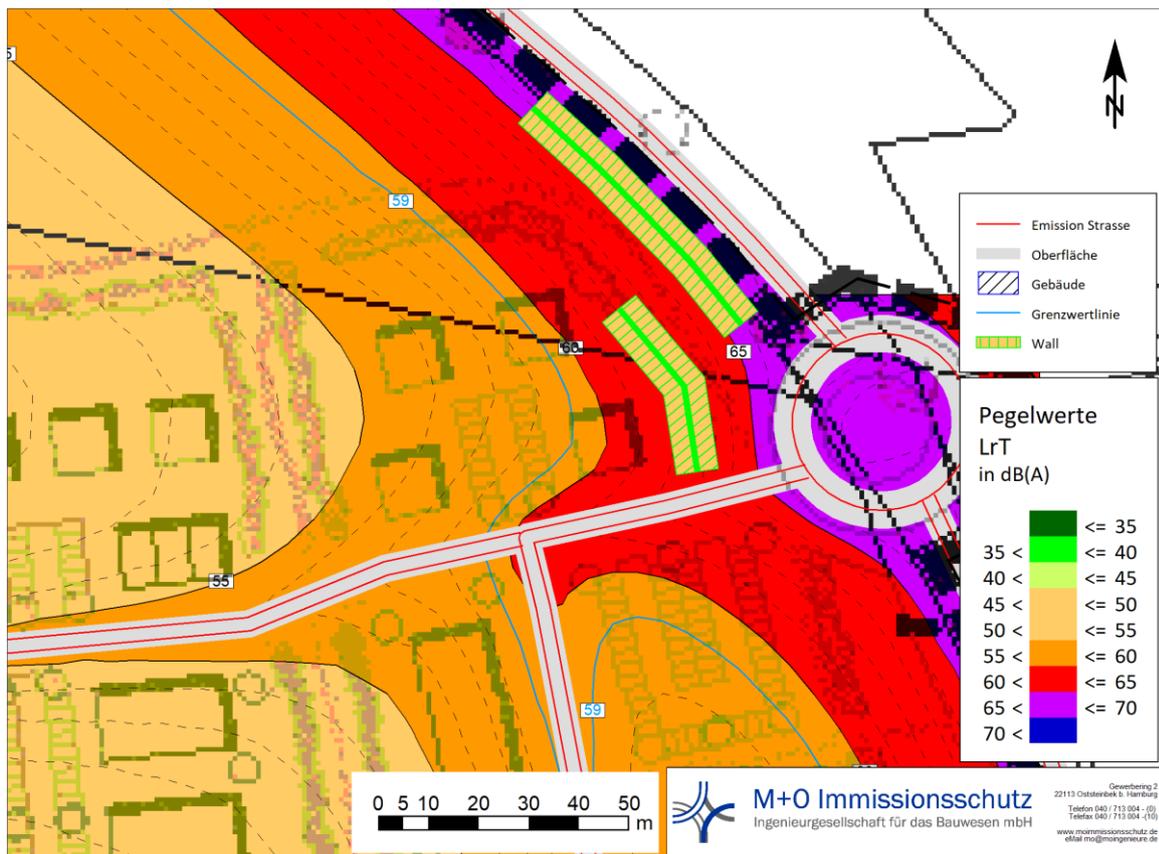


Abbildung 15: Verkehrslärm im Plangebiet (2 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz

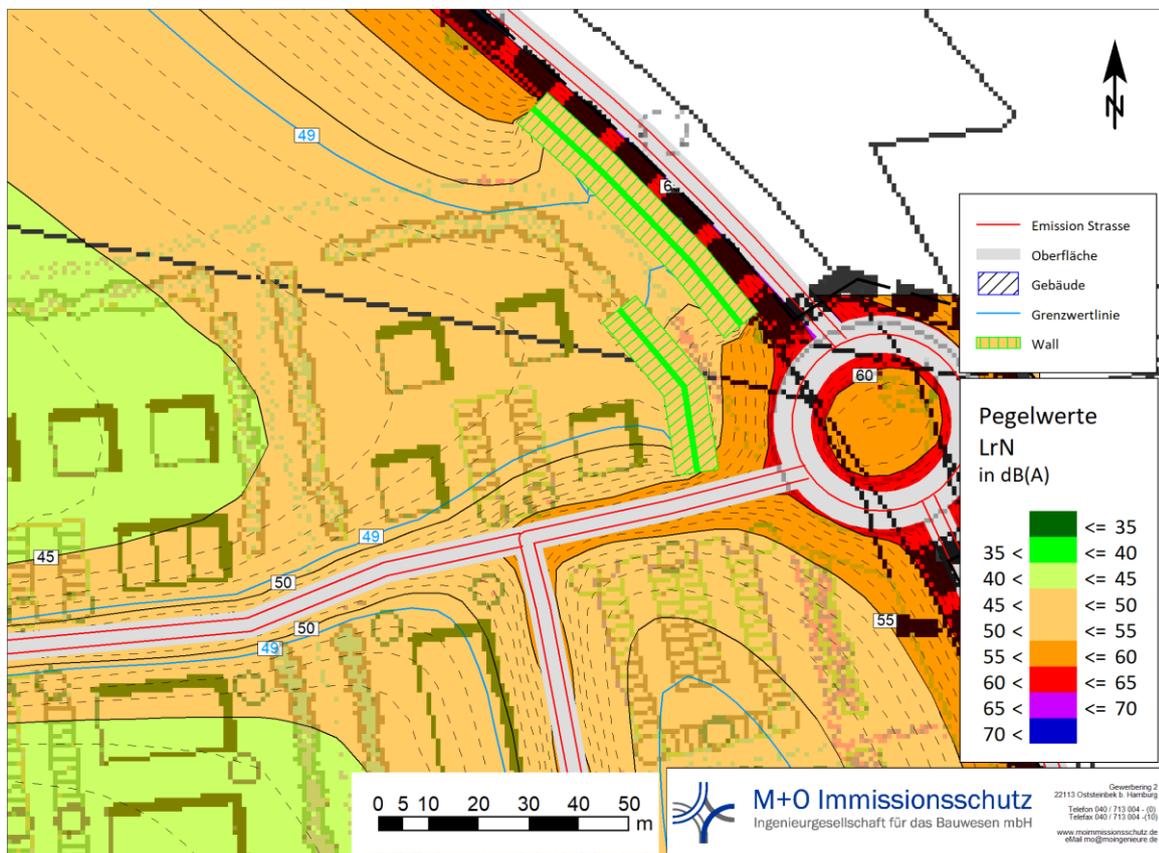


Abbildung 16: Verkehrslärm im Plangebiet (5,2 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz

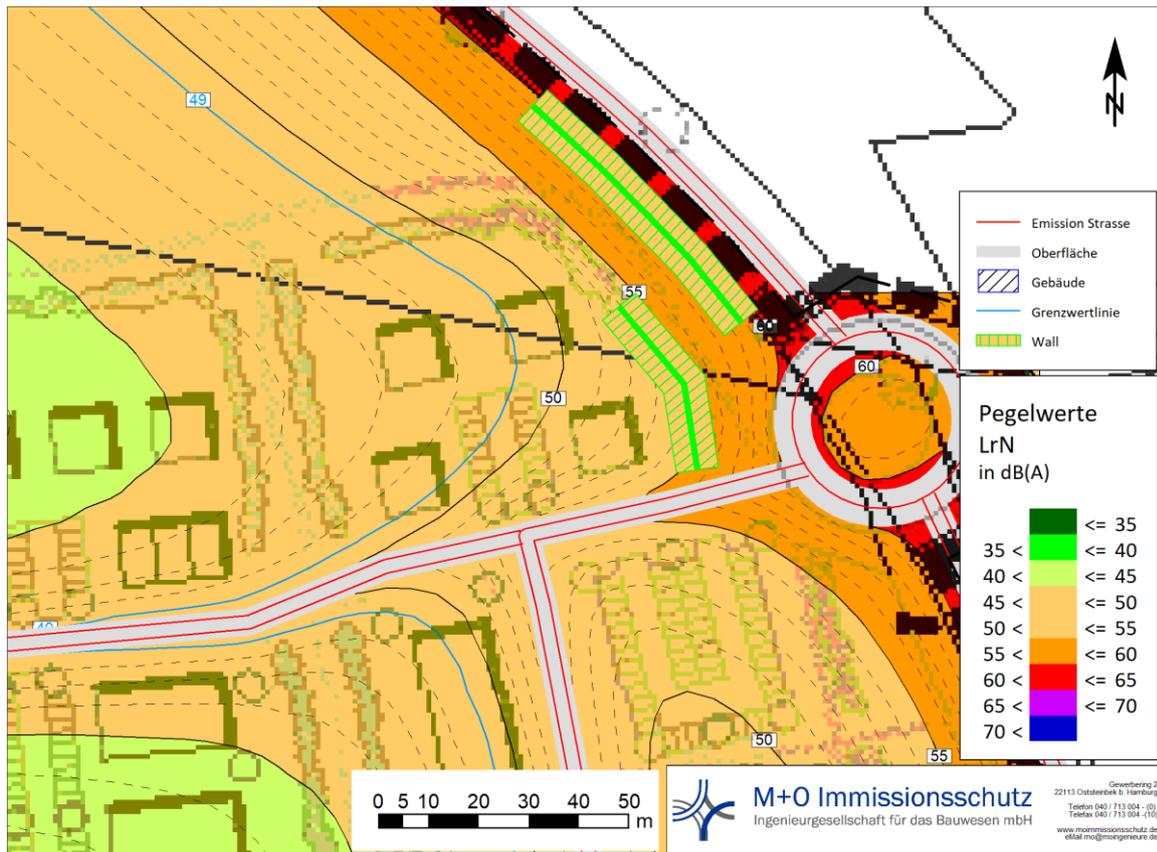
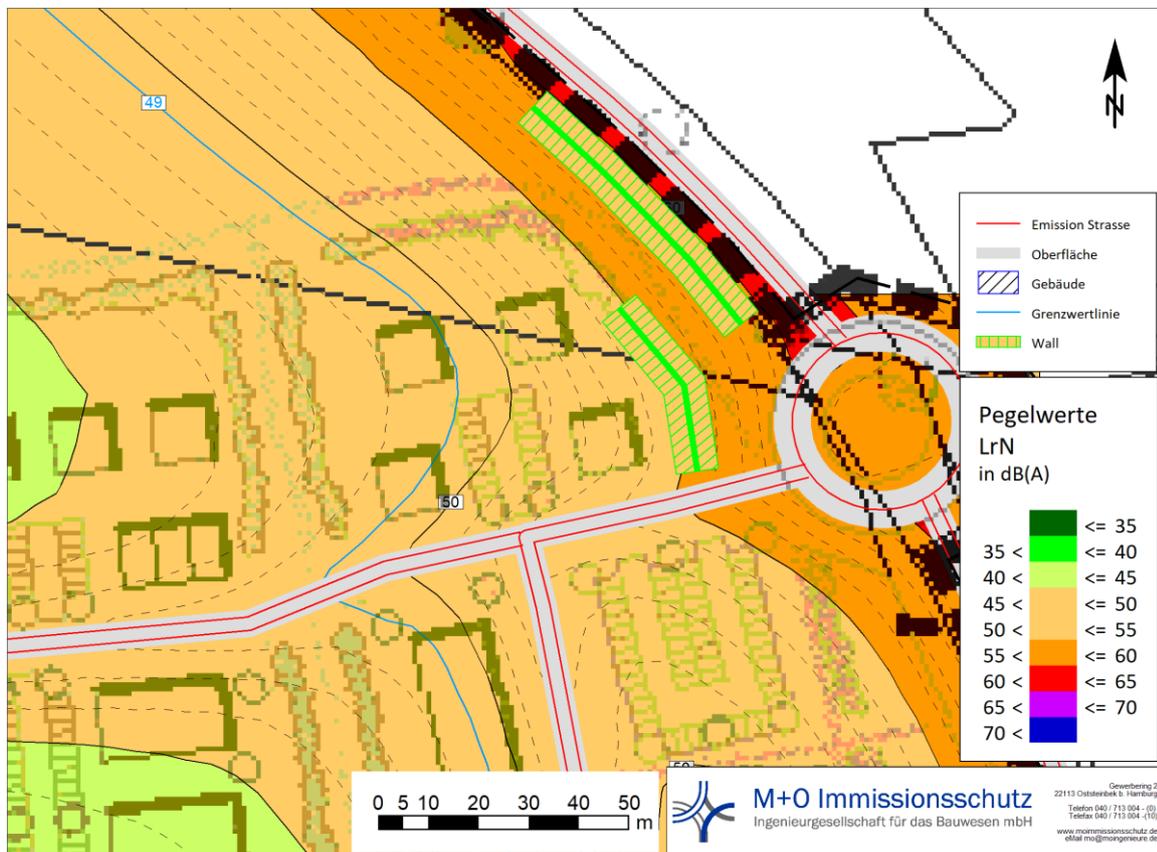


Abbildung 17: Verkehrslärm im Plangebiet (8 m über Gelände) nachts mit Lärmschutz



Wird also aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von ca. 3,0 m entlang der Straße Am Wienebütteler Weg errichtet, kann eine Einhaltung des Tag-Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) im EG erzielt werden. In den oberen Geschossen kann trotz aktivem Lärmschutz vom 3,0 m Höhe an den beiden vorderen Baukörpern keine vollständige Einhaltung erzielt werden.

Der Nacht-Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) kann bereits im EG aufgrund der Einwirkungen aus der südlich verlaufenden Planstraße nicht vollständig eingehalten werden. In den oberen Geschossen ist trotz des aktiven Lärmschutzes mit einer Höhe von ca. 3,0 m entlang der Straße Am Wienebütteler Weg nur bei den hinteren beiden Baukörpern eine annähernde Einhaltung zu erwarten.

Prüfung Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Wienebütteler Weg

Eine weitere Möglichkeit, die Immissionen in diesem Bereich zu mindern, bestünde darin, die zulässige Geschwindigkeit auf dem Wienebütteler Weg nördlich des geplanten Kreisverkehrs (auf Höhe des bebauten Plangebiets) auf 50 km/h herabzusetzen. Vorteil hierbei ist, dass die Minderung in allen Geschossen erzielt werden könnte. Das Minderungspotential dieser Maßnahme beträgt für den Straßenabschnitt allein zwar ca. 2-2,5 dB(A), da jedoch auch der geplante Kreisverkehr und die Planstraße auf diesen Bereich des Plangebiets einwirken, ist das Minderungspotential zusätzlich zum oben dargestellten aktiven Lärmschutz tatsächlich insgesamt deutlich geringer und beträgt ca. 1 dB(A). Damit verblieben jedoch noch immer Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an den vorderen Baukörpern.

Wir schlagen daher folgende mögliche Lösungen für das Baufeld mit den vier Baukörpern nördlich der Planstraße und des Kreisverkehrs vor:

1. Vollständiger Verzicht auf Bebauung dieses Baufeldes. In diesem Fall ist die Errichtung baulichen Schallschutzes nicht erforderlich.
2. Verzicht auf die Bebauung der beiden vorderen Baukörper nördlich der Planstraße und des Kreisverkehrs und Errichtung von baulichem Schallschutz mit einer Höhe von 3,0 m.

Dabei könnte ein Teil der dadurch verloren gegangenen Wohneinheiten ersetzt werden, wenn man die beiden Einzelbaukörper durch einen Geschosswohnungsbau – in Verlängerung der angedachten Geschosswohnungsbauten südlich der Planstraße – ersetzt (siehe dazu nachfolgende Abbildung, Darstellung im 2. Obergeschoss nachts).

3. Erhöhung des baulichen Schallschutzes auf jeweils 5,0 m, Verschiebung der geplanten Baukörper und der zugehörigen Stellplatzanlage, so dass alle vier Baukörper in Bereich mit Pegeln < 59/49 dB(A) errichtet werden können (siehe dazu nachfolgende Abbildung, Darstellung im 2. Obergeschoss nachts).

Einer Festsetzung zum passiven Schallschutz bedarf es bei den Lösungen Nr. 1-3 nicht.

Abbildung 18: Bebauungsbeispiel im Lösungsfall 2

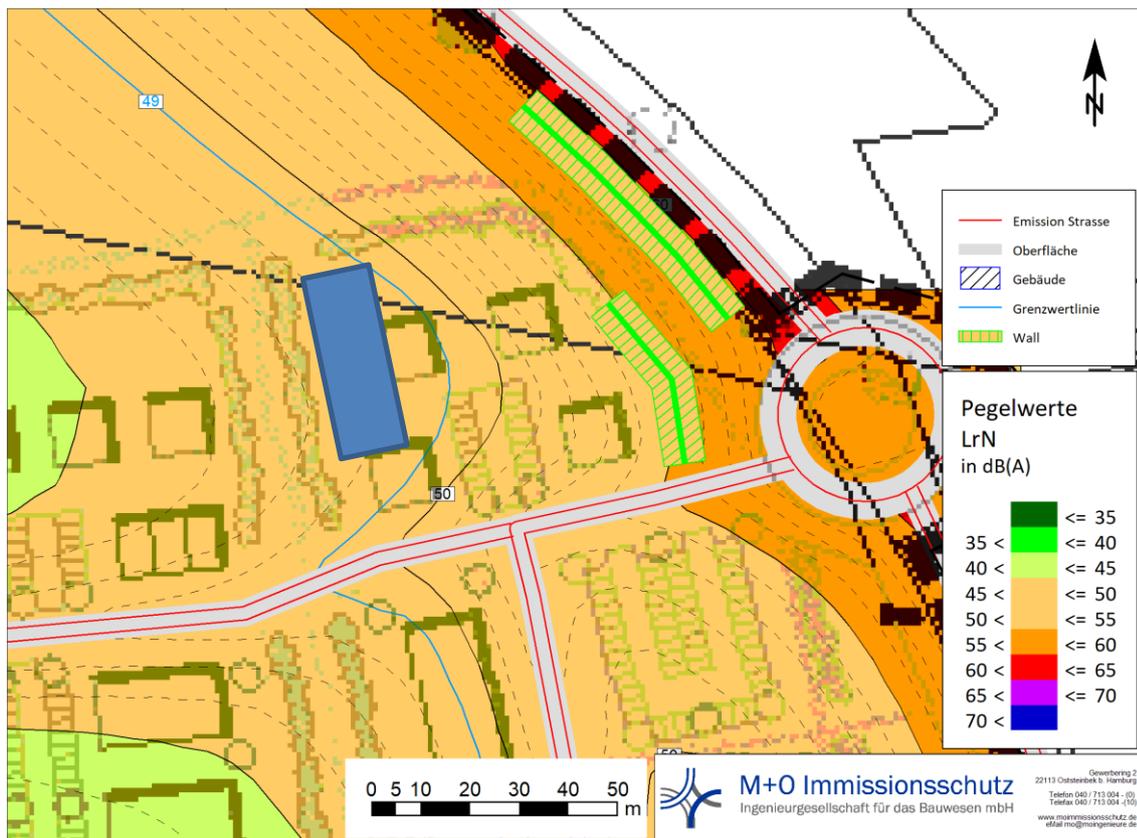
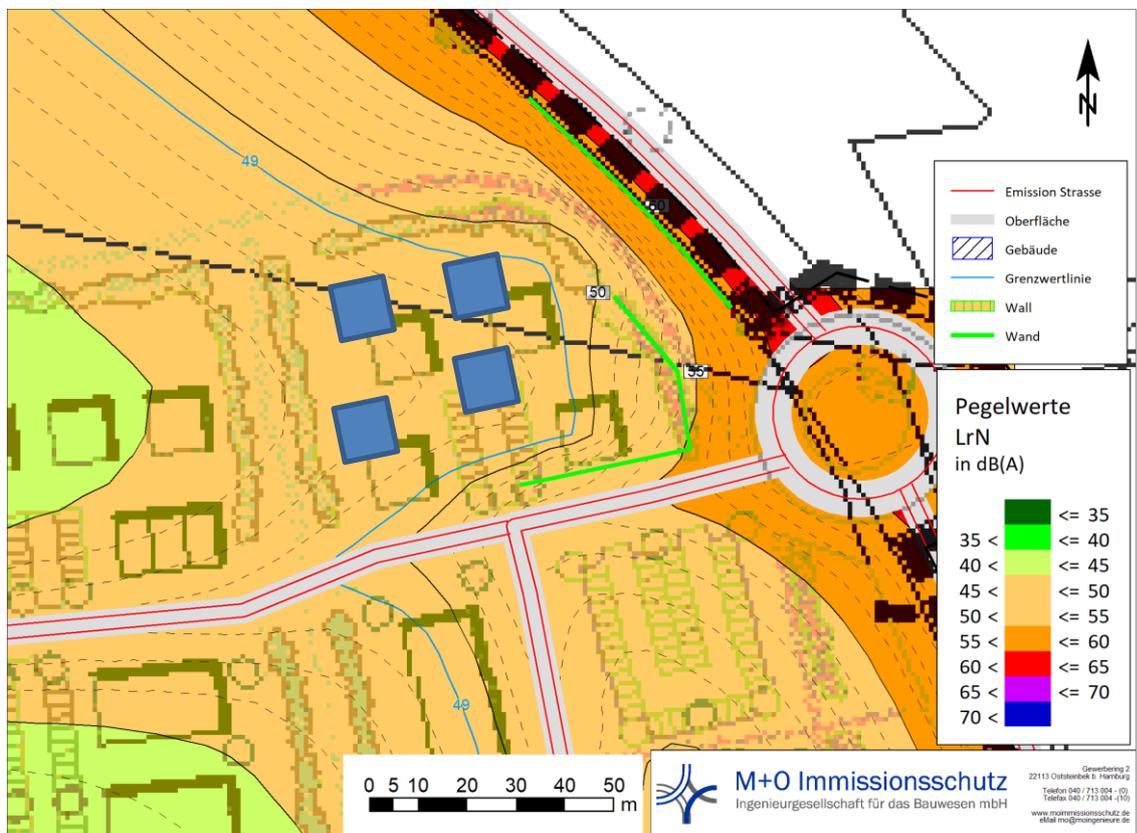


Abbildung 19: Bebauungsbeispiel im Lösungsfall 3



Prüfung von (ausschließlich) passivem Lärmschutz

Als letzte Möglichkeit wird geprüft, ob für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs auf aktiven Lärmschutz verzichtet werden kann. Dies ist ggf. möglich, wenn auf die Bebauung der beiden vorderen Baukörper nördlich der Planstraße verzichtet werden würde. Dabei könnte ein Teil der dadurch verloren gegangenen Wohneinheiten ersetzt werden, wenn man die beiden Einzelbaukörper durch einen Geschosswohnungsbau – in Verlängerung der angedachten Geschosswohnungsbauten südlich der Planstraße – ersetzt (Zur Lage vgl. Abbildung zum Lösungsfall 2)

Im EG wären in diesem Fall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts i. d. R. eingehalten. In einem möglichen 1.OG bzw. 2.OG wäre der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags ebenfalls nicht überschritten, jedoch verblieben Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Seiten. Wir würden in diesem Fall empfehlen, durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorrangig die (zu öffnenden Fenster von) Schlafräume(n) der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller (zu öffnenden Fenster von) Schlafräume(n) einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäude-seiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Es ergibt sich somit folgende Festsetzungsempfehlung für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs:

Der mögliche Baukörper muss in seiner Lage in die Planzeichnung aufgenommen werden.

„Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind vorrangig die (zu öffnenden Fenster von) Schlafräume(n) der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller (zu öffnenden Fenster von) Schlafräume(n) einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt 63 dB(A).

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Dies gilt im Fall der Errichtung, des Umbaus oder der Erweiterung eines Gebäudes.“

Prüfung auf Einhaltung von 45 dB(A) nachts (Lüftung von Schlafräumen)

Da in der Nacht teilweise ein Pegel von mehr als 45 dB(A) anliegen kann, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist, schlagen wir vor, hier eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienischen Luftwechsels zu treffen (vereinfacht für das gesamte Gebiet).

„Für dem Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf nach den Stand der Technik andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“

Prüfung für notwendigen Schutz von Außenwohnbereichen

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich (Terrasse oder Balkon) ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke.

Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinne möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind.

Dieser Einschätzung folgt z.B. auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, welches nach § 9 Abs. 5 bei neuen oder wesentlich geänderten Flugplätzen vorsieht, dass der Flughafenbetreiber ab Inbetriebnahme des Flugplatzes Entschädigungen zu leisten hat, wenn ein Tagdauerschallpegel in Höhe von 65 dB(A) überschritten wird.

Es sind im gesamten Plangebiet Pegel < 65 dB(A) tags prognostiziert. Für Außenwohnbereiche sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Es ist zudem zu erwarten, dass die Außenwohnbereiche für Bebauungen entlang der Straße Am Wienebütteler Weg mehrheitlich eine Südwestausrichtung erhalten (und damit lärmabgewandt angeordnet werden).

Eine Abweichung von den o. g. Festsetzungen kann über einen Einzelnachweis erfolgen.

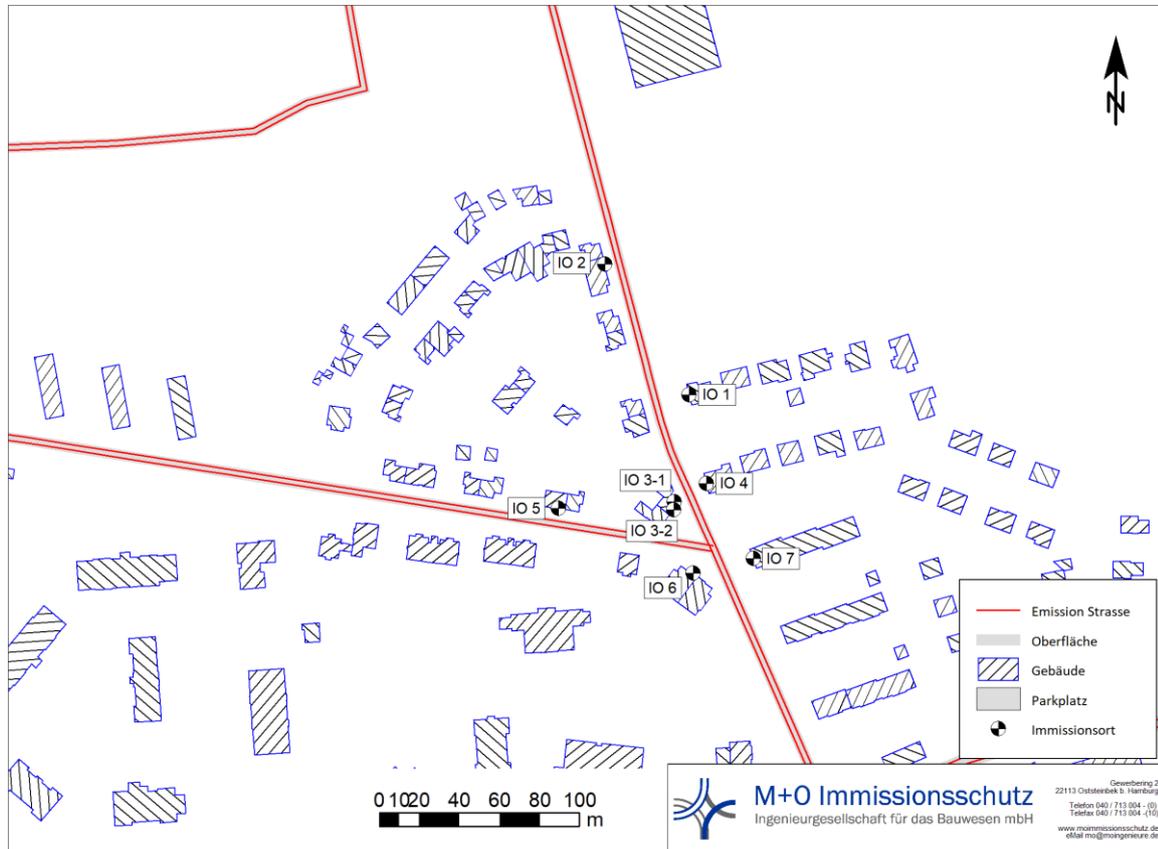
„Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

Hinweis: Wenn der B-Plan auf DIN-Normen verweist (z.B. DIN 4109), müssen diese für alle Bürger bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, ebenfalls einsehbar sein. In der Planurkunde muss auf die Auslegestelle und gegebenenfalls auch die Auslegezeiten hingewiesen werden (Urteil des BVerwG vom 29.07.2010 BN 21/10).

8. Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Folgende Immissionsorte wurden in der Betrachtung berücksichtigt.

Abbildung 20: Immissionsorte Verkehrslärmänderung



Unter Berücksichtigung des Planfalls 2c der VTU zum B-Plan [22] sind folgende Änderungen des Verkehrslärms zu erwarten.

Tabelle 9: Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Adresse	SW	HRI	Grenzwert		Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV					
			IGW, T dB(A)	IGW, N dB(A)	Vorher-Zustand		Nachher-Zustand		Differenzpegel	
1	2	3	4	5	Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	(S8-S6) dB(A)	(S9-S7) dB(A)
IO 1	EG	W	59	49	61,4	54,0	62,5	55,1	1,1	1,1
	1.OG	W	59	49	62,2	54,8	63,3	55,9	1,1	1,1
IO 2	EG	O	59	49	65,8	58,5	66,9	59,6	1,1	1,1
	1.OG	O	59	49	65,3	57,9	66,4	59,0	1,1	1,1
IO 3-1	EG	NO	59	49	65,3	57,9	66,4	59,0	1,1	1,1
	1.OG	NO	59	49	64,8	57,4	65,9	58,6	1,1	1,1
IO 3-2	EG	SO	59	49	62,9	55,5	63,9	56,6	1,0	1,0
	1.OG	SO	59	49	62,9	55,5	63,9	56,5	1,0	1,0
IO 4	EG	W	59	49	64,4	57,0	65,5	58,1	1,1	1,1
	1.OG	W	59	49	64,4	57,1	65,5	58,2	1,1	1,1
IO 5	EG	S	59	49	57,5	50,2	57,7	50,5	0,2	0,3
	1.OG	S	59	49	57,2	49,9	57,5	50,2	0,2	0,3
IO 6	EG	NO	59	49	63,0	55,6	63,8	56,5	0,8	0,8
	1.OG	NO	59	49	63,2	55,8	64,0	56,7	0,8	0,8
	2.OG	NO	59	49	63,1	55,8	64,0	56,6	0,8	0,9
IO 7	EG	W	59	49	58,6	51,2	59,4	52,1	0,8	0,8
	1.OG	W	59	49	62,9	55,6	63,8	56,4	0,8	0,8
	2.OG	W	59	49	63,3	55,9	64,1	56,7	0,8	0,8

Die Änderungen des Verkehrslärms in der Nachbarschaft beträgt unter Berücksichtigung des Planfalls 2c teilweise mehr als 1,0 dB(A). Zudem sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Darüber hinaus wird der Gesundheitsschwellenwert von 60 dB(A) nachts fast erreicht. Für die Betroffenen tritt somit eine (merkliche) Änderung der Schallsituation ein. Es bedarf hierfür einer Berücksichtigung in der Abwägung. D. h. es muss detailliert begründet werden, warum der Planfall 2c hier realisiert werden soll.

In Richtung Ortslage Vögelsen beträgt die Änderung des Verkehrslärms ca. 0,2-0,3 dB(A).

Die Änderungen des Verkehrslärms für die Planfälle 1a-c und 2a+b betragen jeweils weniger als 1,0 dB(A). Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da jede Prognose gewisse Unsicherheiten mit sich bringt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

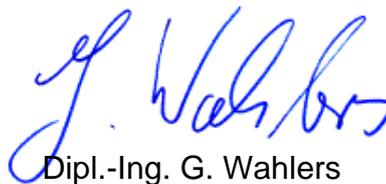
Oststeinbek, 30. Oktober 2019

Aufgestellt:



i.A. Dipl.-Ing. K Lemke

Geprüft:



Dipl.-Ing. G. Wahlers
Geschäftsführer

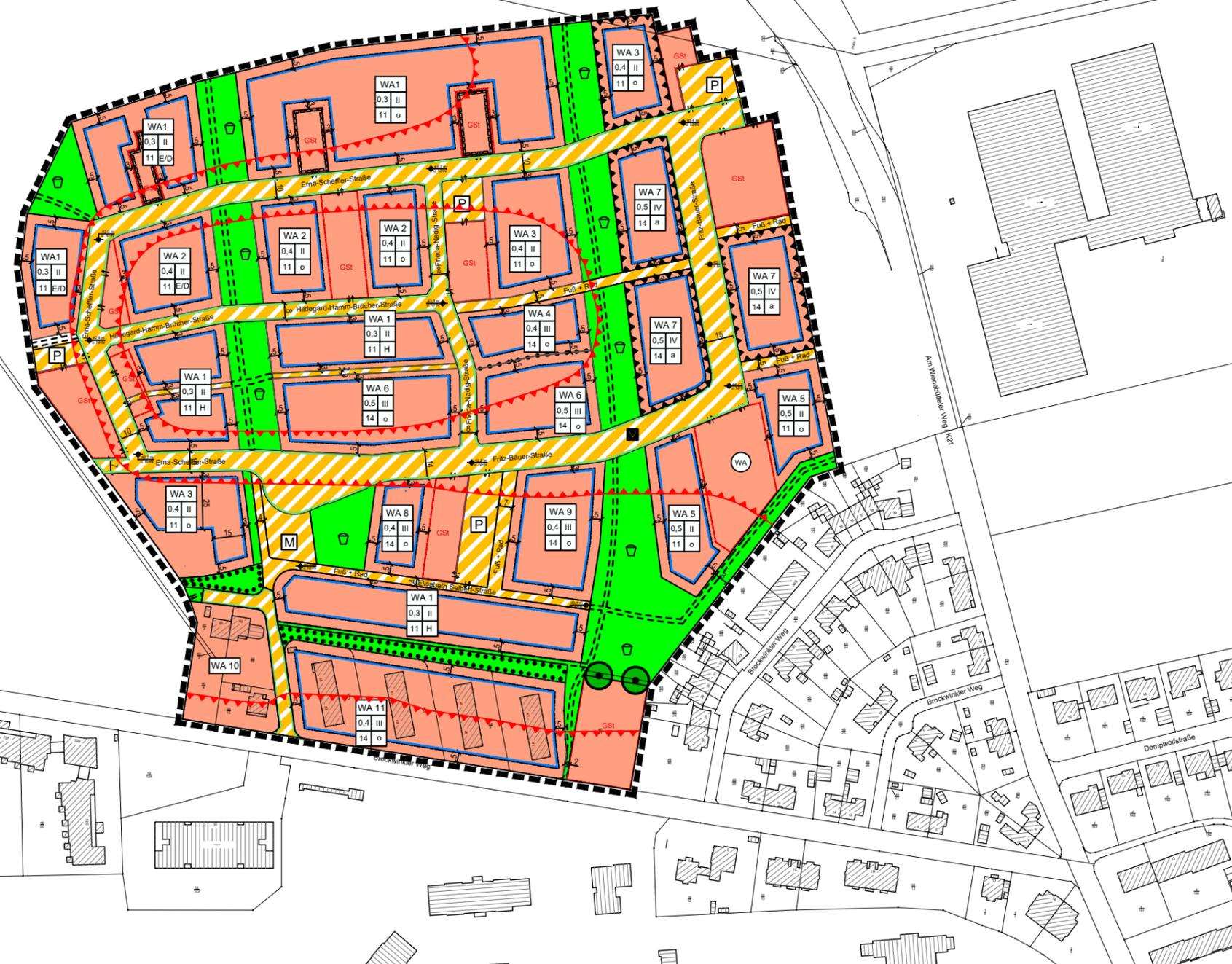
Wenn im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung verwaltungsrechtliche Aspekte behandelt werden, kann dies grundsätzlich nur unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung erfolgen, die nicht Gegenstand der Lärmtechnischen Untersuchung ist.

Quellenverzeichnis

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, 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;
- [2] Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- [3] Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- [4] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm , Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017;
- [5] Freizeitlärm-Richtlinie Gem. RdErl. d. MU, d. MI, d. ML, d. MS u. d. MW vom 20.11.2017 – 40502/7.0 – – VORIS 28500 – Dieser Gem. RdErl. tritt am 01.01.2018 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft.
- [6] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [7] Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [8] DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen;
- [9] DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen;
- [10] RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990;
- [11] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist;
- [12] 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung, Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 09.02.2006 durch Artikel 1 der Ersten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (BGBl. I S.324);
- [13] 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung, Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist;
- [14] VDI 2714, Schallausbreitung im Freien, Januar 1988 (zurückgezogen 10-2006);
- [15] VDI 2720, Schallschutz durch Abschirmung im Freien, Blatt 1, März 1997;

- [16] VDI 3770 Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, Ausgabe September 2012;
- [17] 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;
- [18] Braunstein + Berndt GmbH, SoundPLAN Version 8.1, EDV-Programm zur Berechnung der Schallausbreitung;
- [19] B-Plan Entwurf 174 vom 18.07.19 zur Verfügung gestellt durch die Stadt Lüneburg am 12.08.19;
- [20] Schalltechnische Untersuchung zur Nutzung der Sporthalle im Sportpark Kreideberg vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt durch die Stadt Lüneburg am 12.04.18;
- [21] BV Umbau Sportplatz Sachtlebenstraße 36 vom Akustikbüro Rahe-Kraft GmbH von https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKE-iR5L69pvjkAhWFsKQKHbIBCTQQFjAAegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.berlin.de%2Fba-steglitz-zehlendorf%2Fpolitik-und-verwaltung%2Faemter%2Fschul-und-sportamt%2Fsport%2Fdokumente%2Fbv-umbau-sportplatz-sachtlebenstrasse-36_schallschutzgutachten.pdf&usg=AOvVaw1AexkLi44MJPzrHOM8i4pa am 26.06.18;
- [22] VTU Lüneburg - B-Plan Nr 174 Am Wienebütteler Weg_190920 vom Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert zur Verfügung gestellt durch die Stadt Lüneburg am 25.09.19;

Zuordnungsplan Gemeinschaftsstellplätze



Planzeichenerklärung nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Nutzungsschablone:

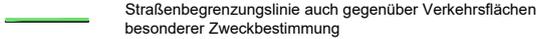
WA 1	Art der baulichen Nutzung mit Kennzahl z.B. 1
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) max. z.B. 0,4
III	max. zulässige Vollgeschosse z.B. 3
11	max. Gebäudehöhe z.B. 11 m
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
H	nur Hausgruppen
E/D	nur Einzel-/ Doppelhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß + Rad Fuß- und Radweg



Ein- und Ausfahrten



Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen



öffentliche Parkflächen



Mobilitätsstation

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Fußwege

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauGB)



Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)



14,15 m
ü. NHN

maßgeblicher Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Höhen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers, der Hansestadt Lüneburg und der angrenzenden Grundstückseigentümer (§ 9(1)21 BauGB)



GSt

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1)22 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn- und Geschäftsgebäude



öffentliche Gebäude



gewerbliche Gebäude und Nebengebäude



Flurstücksgrenze



13

Bemaßung



102
15

Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschossen folgende Nutzungen vorzusehen:

- der Gebietsversorgung dienenden Läden,
- Schank oder Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
- Anlage für Verwaltungen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sowie 7, 9, 10, 11 sind zudem gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im WA 7 darf das vierte Vollgeschoss max. 75 % der darunterliegenden Grundfläche überdecken.

2.2 Für die WA 1-8 gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig.

2.3 Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächenanteile von Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind. Die festgesetzte GRZ darf durch solche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,1 über der zeichnerisch festgesetzten überschritten werden. Zudem sind solche begrünter Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen.

2.4 Auf Grundstücken im WA 1, auf denen Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Mittelreihenhäuser), ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,2 zulässig.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn:

- es für die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich ist,
- die technische Machbarkeit der schadlosen Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und
- die Tiefgaragen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau überdeckt sind und begrünt werden.

2.6 Flächenanteile in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) dürfen nicht dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) unberücksichtigt.

2.7 Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika. Die maximale Gebäudehöhe ist zeichnerisch festgesetzt.

2.8 Eine Überschreitung der Attika durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Anlagen nehmen höchstens 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und
- halten min. 2 m Abstand zur Gebäudekante.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen.

2.9 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) jedes Gebäudes muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über dem maßgeblichen Bezugspunkt liegen.

2.10 Maßgeblicher Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhe sowie OKFFEG) ist jeweils die Höhe der Straßenoberfläche in der Mitte der längsten Grundstücksgrenze über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Der maßgebliche Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den WA 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sowie je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe maximal 1 Wohneinheit.

4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) 7 BauGB)

In den WA 3, 4,5, 7,9 und 11 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.

5 Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB)

In den WA 3 bis 5, 7, 9 und 11 sind min. 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit min. 3 Kindern oder für Großfamilien mit min. 3 Generationen herzustellen.

6 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig in einer abweichenden Länge von max. 51 m.

7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

7.1 In den WA 1-9 sind hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie der öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Ausnahmen für Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder können zugelassen werden, wenn die Errichtung innerhalb der Baugrenzen eine leichte Benutzbarkeit der Fahrräder erschwert.

7.3 Von den festgesetzten Baugrenzen kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn und soweit es für die Anleiterbarkeit der Feuerwehr von den öffentlichen Straßenflächen aus erforderlich ist und die ausreichende Rettung nicht anders hergestellt werden kann (z.B. über einen zweiten baulichen Rettungsweg).

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

8.1 In den WA 1 bis 3, 5, 7 und 8 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den Bauflächen ist dem nebenstehenden „Zuordnungsplan Gemeinschaftsstellplätze“ zu entnehmen. Sofern die gekennzeichneten Bereiche nicht ausreichen, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder die Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren.

- 8.2 Ausnahmen für nicht überdachte Stellplätze können zugelassen werden, wenn und solange es für die wohnortnahe Erstellung von z.B. behindertengerechten Stellplätzen zwingend erforderlich ist und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen kein geeigneter Stellplatz barrierefrei in ausreichender Größe und zumutbarer Entfernung erreicht werden kann.
- 8.3 In den WA 4, 6 und 9 sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers einzuräumen. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
- 9.2 Im Bereich der festgesetzten Leitungen (oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV, unterirdische Gashochdruckleitung, Abwasser-Hauptleitung, Fernmeldekabel) am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers einzuräumen.
- 9.3 Die gekennzeichneten Freihalte-Bereiche für Leitungen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben. Erdarbeiten im Nahbereich von links und rechts je 6 m zu den festgesetzten Leitungen sind nur in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern (Avacon Netz GmbH und AGL) zulässig. Im Nahbereich von links und rechts je 6 m zur festgesetzten Gashochdruckleitung sind tiefwurzelnde Baumpflanzungen unzulässig.

10 Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen und Tore nicht zulässig.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 11.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 11.3 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1,0 m betragen.
- 11.5 Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch insektenfreundliche LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so an-

zubringen, dass direkte Lichteinwirkungen zur umgebenden Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- 11.6 Begehbare Wege, Zufahrten und nicht unterbaute PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.
- 11.7 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten. Die Wurzelräume der Stellplatzbäume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln muss mit entsprechendem Substrat mit 12 m³ Mindest-Volumina dauerhaft gewährleistet sein. Die Pflanzflächen sind mit einer einheitlichen Bodenbedeckung aus Gräsern und Wildkräutern zu versehen und sicher gegen Überfahren zu schützen. Bei Anlagen mit Gemeinschaftsüberdachung entfällt diese Vorgabe.
- 11.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m² der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Das gilt auch für nicht überbaute Tiefgaragenflächen.
- 11.9 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und sollten eine Mindesthöhe von 1,2 m aufweisen. Pflanzqualitäten: Heckenpflanze wurzelnackt, h = 100-125 cm, 8 Stk./lfm.

Pflanzliste Heckenpflanzen

Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

- 11.10 Standplätze für Abfallsammelplätze sind zu mindestens drei Seiten mit heimischen Laubgehölzen oder mit Rank- oder Klettergewächsen an entsprechenden Einfriedungen einzugrünen.
- 11.11 Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste 1). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Pflanzliste 1

Großkronige Bäume :

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<u>Kleinkronige Bäume :</u>		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Alte Obstsorten

Apfelsorten	Goldparmäne, Gravensteiner	Zwetschgensorten	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Graf Althans Reneklode
	Roter Boskoop Freiherr von Berlepsch Gelber Edelapfel Roter Eiserapfel Engelsberger		
Birnsorten	Clapps Liebling	Kirschsorten	Büttners Rote Knorpel Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche
	Gute Luise, Gelbmöstler Köstliche von Charneu Nägelsche Birne Pleiner Mostbirne		
Kirschsorten	Büttners Rote Knorpel	Zwetschgensorten	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Graf Althans Reneklode
	Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche		

11.12 In allen öffentlichen Grünflächen, ausgenommen die Flächen mit Anpflanz- oder Erhaltungsgebot oder Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind überall Spielgeräte und Teile von Spielplatzgestaltungen zulässig.

11.13 Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen am Nord- und Westrand der Bauflächen ist eine Randeingrünung zu erstellen.

11.14 Die Erdwälle auf der mit „A“ gekennzeichnete Fläche sind mit standortheimischen, gebietseigenen Heistern und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Wallbepflanzung), zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind 1 Heister und 80 Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualitäten: Heister 2 x verpflanzt m. B, Höhe 200 bis 250 cm, Straucharten verpflanzt, 3 Tr., 80-120 cm.

Pflanzliste Wallbepflanzung (Fläche A)

Heister

<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehendorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

- 11.15 Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen Obstbäume alter Sorten gepflanzt werden (siehe Pflanzliste Streuobstwiese). Pflanzqualitäten: 3 x verpflanzte Hochstämme mit mind. 16 bis 18 cm Stammumfang. Auf der Fläche soll eine Ansaat mit RegioZert-Saatgut „Blumenwiese“ mit einem Gras-/Kräuteranteil von 50:50 erfolgen. Die Fläche ist jährlich Anfang Juli und Ende September zu mähen und das Mähgut abzufahren.

Pflanzliste Streuobstwiese (Fläche B)

<u>Apfelsorten</u>	Goldparmäne, Gravensteiner Roter Boskoop Freiherr von Berlepsch Gelber Edelapfel Roter Eiserapfel Engelsberger	<u>Kirschsor-</u>	Büttners Rote Knorpel Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche
<u>Birnensorten</u>	Clapps Liebling Gute Luise, Gelbmöstler Köstliche von Charneu Nägelsche Birne Pleiner Mostbirne	<u>Zwetschgen-</u>	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Graf Althans Reneklode

- 11.16 Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche ist als Senke um 35 cm gegenüber der anstehenden Geländeoberfläche zu vertiefen. Darin sind mindestens 5 kleine, abflusslose Tümpel mit einer gedichteten Sohle und einer Tiefe von ca. 60 cm gegenüber der anstehenden Geländeoberfläche anzulegen. Der Abflussgraben des Regenrückhaltebeckens ist in naturnahem Ausbau mäandrierend zu gestalten. Die übrigen Flächen der Senke sind mit einer Ansaat mit RegioZert-Saatgut „Feuchtwiese“ mit einem Gras-/Kräuteranteil von 50:50 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

12 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (9 (1) Nr. 23b BauGB)

- 12.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m² für eine Speichermöglichkeit vorzuhalten, für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird.
- 12.2 Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz versorgt werden.
- 12.3 In der Fläche für Versorgungsanlagen sind zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom erneuerbare Energien zu verwenden.

13 Begrenzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

- 13.1 In den WA 1-9 und 11 dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

14 Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 14.1 In den mit einer schwarz gefüllten Dreieckslinie umrandeten Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt

sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller zu öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt 63 dB(A).

14.2: In den mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzten Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den Schallschutz sicherstellende Weise, gewährleistet werden kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.3: Von den vorgenannten Festsetzungen 14.1 bis 14.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 NBauO)

1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude in den WA 1 bis 9 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Die Vorgaben zur Begrünung und zu den Höhen sind zu beachten.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Hansestadt Lüneburg zustimmt und wenn sie für die Umsetzung von Konzepten mit besonderer ökologischer oder gestalterischer Ausrichtung erforderlich sind.

Photovoltaikanlagen auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

2 Fassadengestaltung Hauptgebäude

Für die Fassaden von Hauptgebäuden in den WA 1 bis 9 sind Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig.

Für Ziegel sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Schwarze, braune, gelbe und graue Ziegel sind nicht zulässig.

Für Anstriche sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:

Farben aus allen Farbbereichen oder weiß, mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 % sowie einem Buntanteil von höchstens 15 %. Untergeordnet, für höchstens 30 % der jeweiligen Fassade, ist ein höherer Buntanteil zulässig sowie ein Schwarzanteil von bis zu 50 %.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

3 Gestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Die versiegelten Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind einheitlich in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen. Die Vorgaben zum zulässigen Versiegelungsgrad und zu Pflanzmaßnahmen sind zu beachten.

4 Dachgestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Eine Überdachung auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Hansestadt Lüneburg der Gestaltung zustimmt,
- die Überdachung als Gemeinschaftsüberdachung aller zu überdachenden Stellplätze als einheitlich gestaltete Anlage errichtet wird und eine einheitlich hohe Attika aufweist und
- begrünte Flachdächer gem. der textlichen Festsetzung 11.2 hergestellt werden.

Photovoltaikanlagen auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

5 Fassadengestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Umfassungswände sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Hansestadt Lüneburg der Gestaltung zustimmt,
- die Fassaden einheitlich für alle zu überdachenden Stellplätze der Gemeinschaftsanlage gestaltet werden in Holz und / oder Metall und
- Anstriche nur transparent vorgenommen werden.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind (bei Zustimmung zu Umfassungswänden) allgemein zulässig.

6 Gestaltung Nebenanlagen

Nebenanlagen, einschließlich sogenannter Fahrradcarports, sind als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu errichten. Umfassungswände sind aus Holz, Ziegel und/oder Metall zulässig. Anstriche sind nur transparent zulässig.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

7 Gestaltung sonstiger versiegelter Flächen (z.B. Fußwege)

Versiegelte Flächen sind in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten. Die Vorgaben zum zulässigen Versiegelungsgrad und zu Pflanzmaßnahmen sind zu beachten.

8 Gestaltung Einfriedungen

In den WA 1-9 sind nur bepflanzte Natursteinmauern, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder transparente oder mit Pflanzen berankte Holz- oder Drahtzäune zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und entlang der öffentlichen Grünflächen gilt in den allgemeinen Wohngebieten:

1. Es sind nur bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, in die gartenseitig transparente Drahtzäune integriert sein dürfen.
2. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

9 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. Im Übrigen ist § 50 NBauO anzuwenden.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.
2. Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz vorhandener Bäume zu beachten.
4. Alle nicht überbaubaren Freiflächen sind von Bauarbeiten und Lagerungen von Baumaterialien, die nicht zur Herrichtung dieser Flächen, freizuhalten. Die bindigen Böden sind stark verdichtungsgefährdet. Eine Absicherung mit Bauzäunen während der Erschließungsmaßnahmen und vor allem während der Bauzeit der Häuser wird empfohlen.
5. In dem betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen und archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Vor Erdarbeiten sind Prospektionen vorzunehmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Maßnahmen müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung von archäologischen Maßnahmen verfügt, beauftragt werden. Das Vorgehen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Die erforderliche Genehmigung nach § 10 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser (§ 6 (3) NDSchG).
6. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
7. Es wird auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und auf das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) hingewiesen, die die Ziele des Klimaschutzes für die Errichtung von Gebäuden umsetzen.
8. Es wird auf die einschlägigen Regelungen in der NBauO (z.B. § 9) hingewiesen, nach denen die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen sind. Daraus ergibt sich, dass z.B. sogenannte Schottergärten unzulässig sind.
9. Im Plangebiet muss von kleinräumig unterschiedlichen Stau- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Unterkellerte Gebäudekörper wären vor Durchfeuchtung zu schützen. Eine Grundwasserableitung, die über die Bauzeit hinausgeht, ist nicht zulässig.
10. Die Böden im Plangebiet lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht zu. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist daher in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Details werden über die erforderliche Entwässerungsgenehmigung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Lüneburg geregelt.
11. Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Grunddienstbarkeit versehen. Ein Anschluss an ein öffentliches Gasnetz ist nicht möglich.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhausscheiben) je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
13. Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.
14. Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnen) oder besonders umweltschonender Mobilitätskonzepte können abweichende Regelungen getroffen werden.

Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35, 21335 Hansestadt Lüneburg eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).