

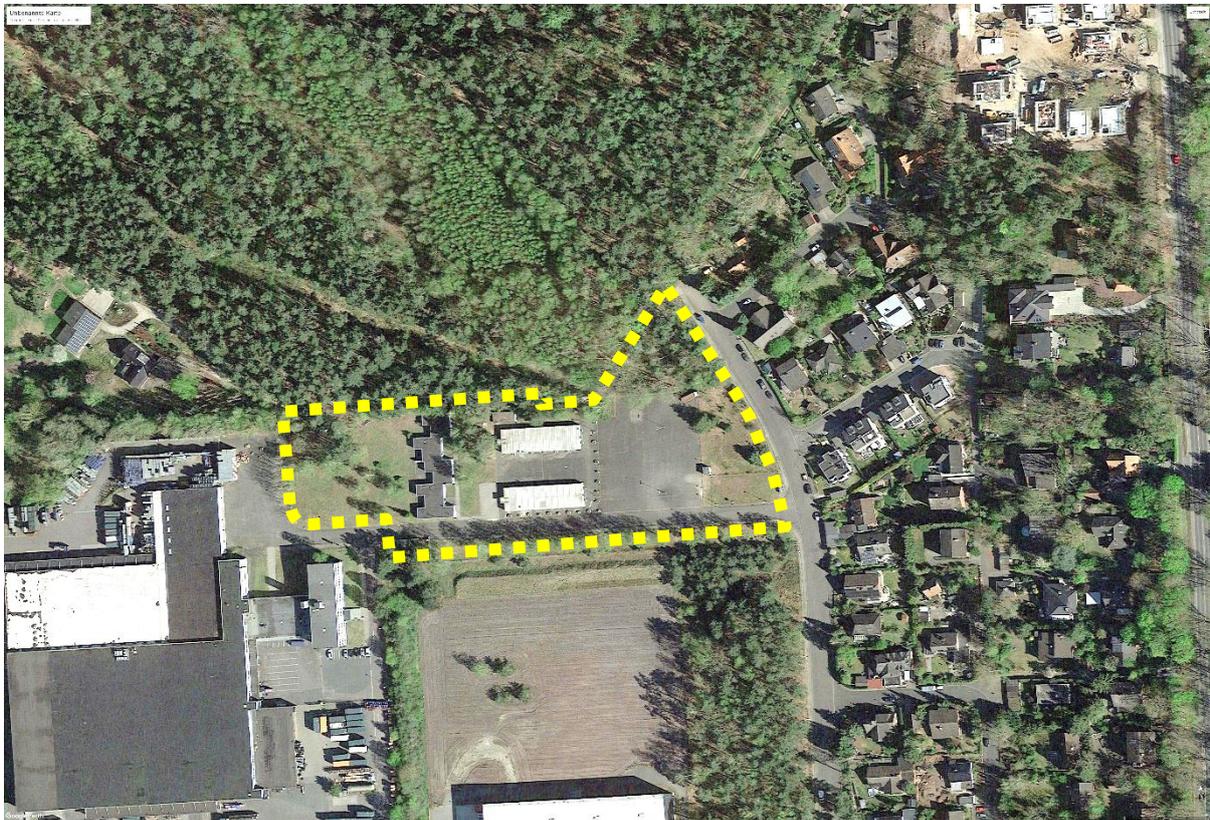
Hansestadt Lüneburg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43, „Vrestorfer Heide“, 6. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung,
13.05.2024



Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M. Sc. Sebastian Schützner

Inhalt:

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Planungsanlass und Verfahren | 3 |
| 2. | Lage des Plangebiets / Bestand | 3 |
| 2.1. | Stadträumliche Einbindung | 4 |
| 2.2. | Bebauung und Nutzung | 4 |
| 2.3. | Anbindung | 4 |
| 3. | Planungsvorgaben | 5 |
| 3.1. | Ziele der Raumordnung | 5 |
| 3.2. | Landschaftsplan | 5 |
| 3.3. | Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.4. | Bestehende Bebauungspläne | 7 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 4.1. | Vorhabenbeschreibung | 8 |
| 4.2. | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.3. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen | 10 |
| 4.4. | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 11 |
| 4.5. | Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien | 11 |
| 4.6. | Private Grünfläche/Waldschuttsreifen | 12 |
| 4.7. | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 12 |
| 4.8. | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 5. | Erschließung | 14 |
| 6. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | 15 |
| 7. | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 8. | Altlasten | 15 |
| 9. | Kampfmittel | 15 |
| 10. | Immissionsschutz | 15 |
| 11. | Flächen und Kosten | 16 |

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.43 „Vrestorfer Heide“ ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet. An der nördlichen Grenze Lüneburgs soll im Randbereich eines Gewerbegebietes auf einer überwiegend versiegelten Fläche, welche ungenutzt ist, eine Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Derzeit ist im westlichen Bereich des Vorhabengebietes eine eingeschossige Bebauung vorhanden, welche temporär zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Über das Grundstück wird am südlichen Rand eine Erschließungsstraße geführt, die das westlich gelegene Gewerbegrundstück anbindet. Im Norden schließen sich die Waldflächen des Naturschutzgebiets Streitmoor, im Osten jenseits des Vrestorfer Wegs grenzen Einzel- und Doppelhausbebauung zum Wohnen an. Im Süden und Westen befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Vrestorfer Weg einschließlich 1. Änderung“ setzt das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet fest. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird die Hansestadt Lüneburg mit dem Vorhabenträger eine Kostenübernahmevereinbarung über die Planungs- und Erschließungskosten treffen.

Das Bebauungsplanverfahren erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann demnach als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, ohne dass es zuvor einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans nach den Verfahrensvorschriften der §§ 2 - 4 BauGB bedarf. Stattdessen ist dieser in Form einer Berichtigung anzupassen.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und folglich vom Umweltbericht sowie im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB davon, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB nach Verfahrensabschluss ist nicht erforderlich. Allerdings sind die angestrebte Unterschreitung des Waldabstandes sowie die Nähe zum unmittelbar nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet fachlich zu berücksichtigen und zu bewerten.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung am 22.03.2022 gefasst.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Lüne-Moorfeld, im Norden Lüneburgs, und erstreckt sich westlich des Vrestorfer Wegs und südlich des Landschaftsschutzgebiets Streitmoor. Das Gelände umfasst das Flurstück 10/421 mit einer Größe von ca. 2,0 ha.

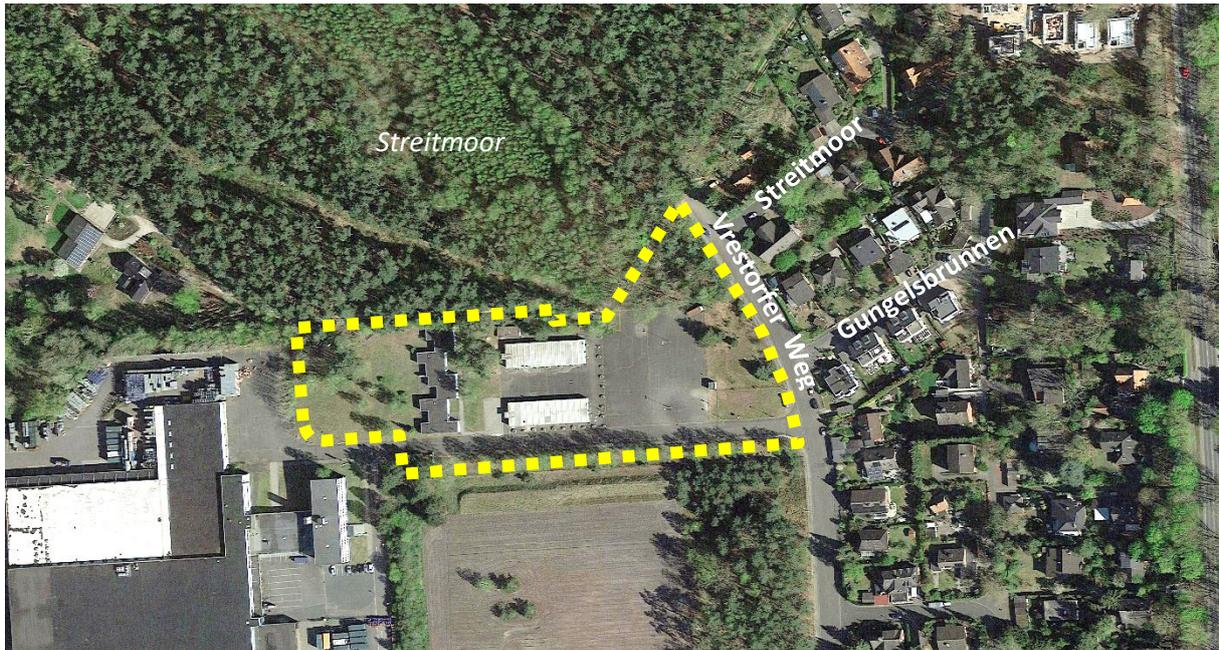


Abbildung 1: Lage des Plangebietes gelb markiert, ohne Maßstab (Quelle: LGLN 2022)

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Lüneburg im Gewerbegebiet „An der Lüner Rennbahn“. Daran angrenzend befindet sich das LSG Streitsmoor und die Gemeinde Bardowick. Im Osten grenzt jenseits des Vrestorfer Wegs Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung an, im Süden und Westen befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

2.2. Bebauung und Nutzung

Derzeit liegt das Areal überwiegend brach, Teilflächen werden als Parkplatz genutzt. Im westlichen Bereich des Vorhabengebiets ist bereits eine eingeschossige Bebauung vorhanden, die temporär zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Über das Grundstück wird am südlichen Rand eine private Erschließungsstraße geführt, die das westliche gelegene Gewerbegrundstück anbindet.

2.3. Anbindung

Das Plangebiet wird von Osten an den Vrestorfer Weg, welcher in die Artlenburger Landstraße einmündet, angebunden.

ÖPNV

In ca. 500m in südöstlicher Richtung ist die Bushaltestelle „Artlenburger Landstraße“ welche das Plangebiet mit der im 60-Minuten-Takt verkehrenden Buslinie 5900 an den ZOB und den Bahnhof Lüneburg anbindet. Von dort besteht der Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Grundfassung 2003) wird derzeit in seiner 3. Änderung (Verfahren seit 2013, TÖB für 2023 geplant) fortgeschrieben.

In der gültigen 2. Änderung - Fassung 2010 - ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Wissenschaftliche Lehre und Forschung“ ausgewiesen. Das Oberzentrum Lüneburg bildet mit den gewerblichen Unternehmen und schulischen Einrichtungen einen räumlichen Schwerpunkt im Landkreis.

Nördlich schließen sich ein Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Vorbehaltsgebiet für Fortwirtschaft an. Die östlich liegende Artlenburger Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

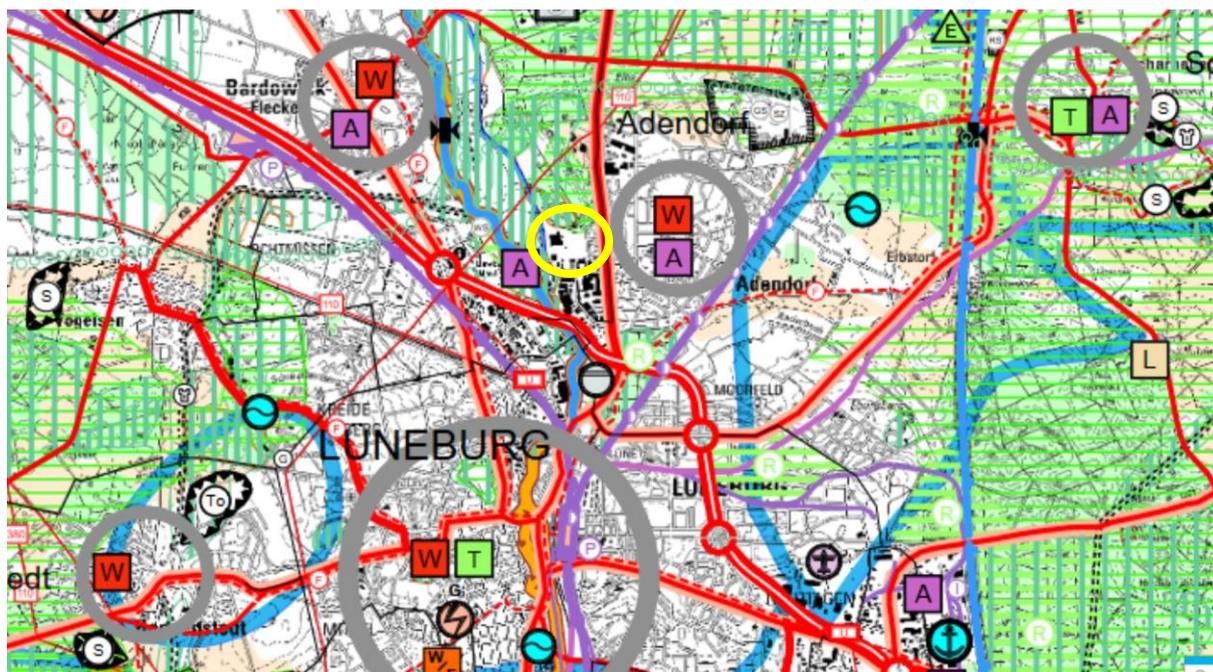


Abbildung 2: 2. Änderung des RROP, Plangebiet gelb markiert, ohne Maßstab

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Lüneburg (Stand 15.09.2020) gilt als gutachterliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er stellt mit unterschiedlichen Karten naturbezogene und ökologische Themen dar.

Der überplante Bereich wird im Landschaftsplan (Karte 1) als Gewerbegebiet und als Biotop von geringer Bedeutung eingeordnet, der südliche Randbereich des Plangebiets wird von einer Allee bzw. Baumreihe bestimmt. Im östlichen Bereich wird eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte verortet. Im Plangebiet ist vorwiegend ein Boden mit hohem Versiegelungsgrad vorzufinden (Karte 2a). Außerdem handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine Fläche mit hohem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (Karte 2b). Das Plangebiet liegt in einem Belastungsraum mit einem in einer günstigen und einer ungünstigen bioklimatischen Situation (Karte 3). Das Gebiet ist durch die Siedlungslandschaft Gewerbe geprägt. Nördlich grenzt eine Waldlandschaft an, im Süden eine halboffene Geestlandschaft. Entlang des südlichen Rand verläuft eine prägende Gehölzstruktur (Karte 4a - Landschaftsbild). Auf Grund der gewerblichen Nutzung in der Umgebung, wird dem Gebiet keine Erholungsfunktion zugesprochen. Als nachrichtliche Übernahme wird die prägende Gehölzstruktur im Süden dargestellt (Karte 4b – Landschaftsbild, Erholung). Insgesamt wird das Gebiet selbst mit einer sehr geringen Bewertung für das Landschaftsbild gesehen. Das südlich angrenze Gebiet wird mit einer mittleren Bewertung dargestellt (Karte 4c).

Im zusammenfassenden Zielkonzept (Karte 5) wird die Fläche mit dem Ziel zur Förderung der innerstädtischen Durchgrünung hinsichtlich der biologischen Vielfalt und der bioklimatischen Situation dargestellt. Diese beinhaltet die Förderung von Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen, die Erhaltung und Förderung von Gehölzbeständen und die Förderung von artenreichen, krautigen Saumstreifen/Rabatten usw. Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen Haupterholungsrouten. Zudem verläuft östlich eine Waldverbundachse mit regionaler Bedeutung.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg (Stand September 2021) stellt den Bereich des Plangebiet größtenteils als Gewerbefläche dar. Im Nordosten wird eine Waldfläche dargestellt, welche sich nach Nordwesten über die Plangebietsgrenze hinaus, fortsetzt. Jenseits der nördlichen Plangebietsgrenze liegt zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Süden grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel an.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

3.4. Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Vrestorfer Weg einschließlich 1. Änderung“ setzt im Geltungsbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,6 sowie höchstens 3 Vollgeschossen fest. Die Flächen sind für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten. In einem 60 m breiten Streifen, gemessen von der östlichen Fahrbahnkante des Vrestorfer Weges, ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich ist die Nutzung beschränkt und es sind ausschließlich Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, solange die Geschossflächenzahl von 1,6 eingehalten wird. Der westliche Bereich ist für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten. Angrenzend an die Waldflächen im Norden ist im Nordosten eine Fläche festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Bäume und Sträucher sind hier zu erhalten.

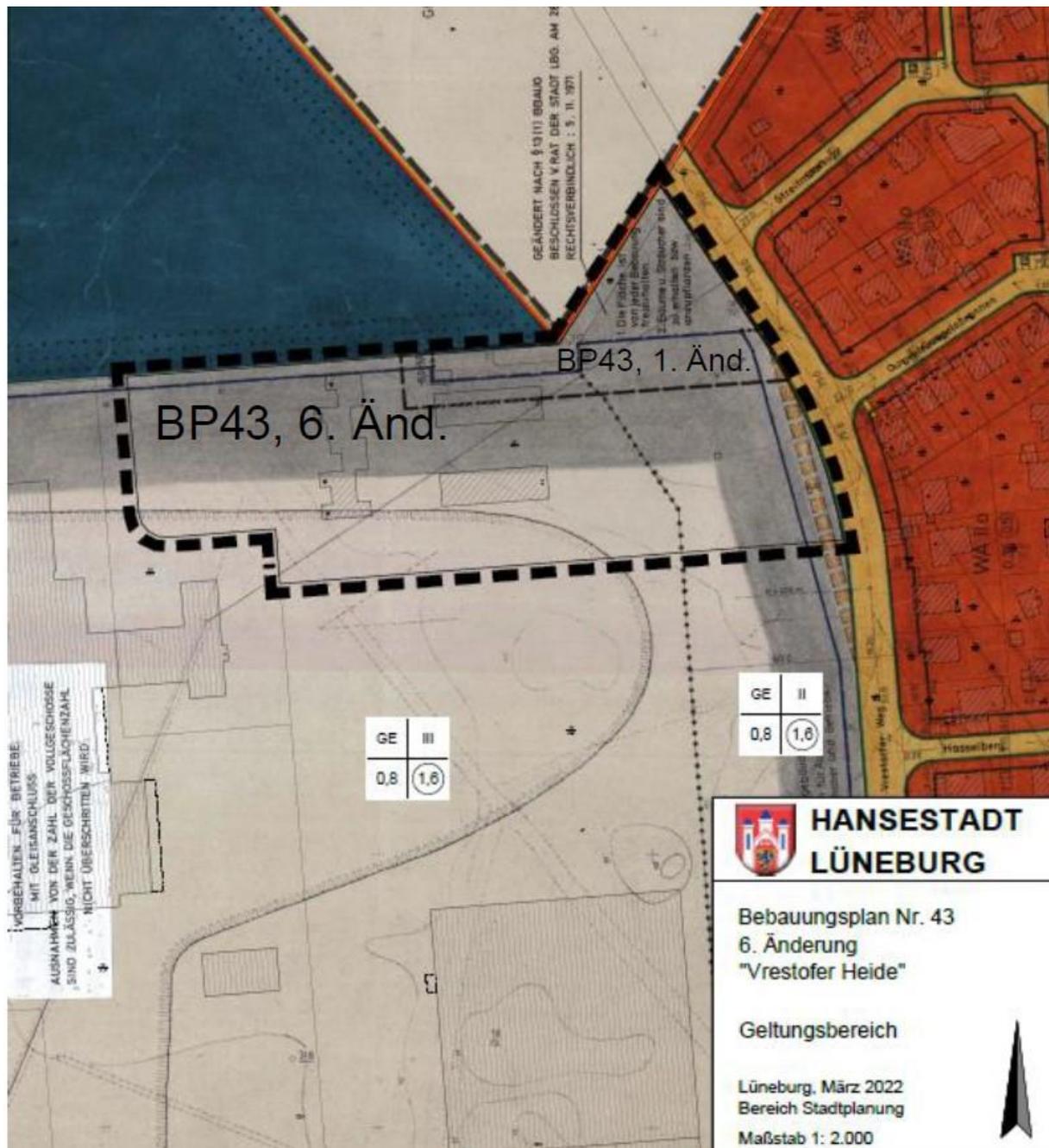


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan, Plangebiet schwarz gestrichelt, ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet verfügt über ein hohes naturräumliches Lagepotenzial und eine ausreichende Erschließung. Trotzdem konnte es bisher keiner nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht nun eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und eingestreuten Gewerbe vor.

Es ist ein Mindestanteil von 30 % mietpreisgebundenem/gefördertem Wohnraum geplant. Im Norden soll eine Grünfläche als Abstandsfläche zum Wald entwickelt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Vrestorfer Weg im Osten sowie über die im Süden verlaufende private Erschließungsstraße, die westlich des Plangebietes auch weitere bestehende Gewerbebetriebe erschließt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, TAS KG Projektentwicklung, Schenk Fleischhaker Architekten, Konzept Außenanlagen Büro LILASp

Es sind insgesamt sieben Baukörper geplant, welche entlang der Privatstraße und entlang des Vrestorfer Wegs angeordnet sind. Neben einem kompakten Gewerbeblock im Westen sind die vier Baukörper entlang der Privatstraße winkelförmig mit Öffnung nach Nordosten angeordnet. Der an der Ecke des Vrestorfer Weg/Privatstraße gelegene Gebäudekörper und der nördlich angrenzende Baukörper sind parallel zum Vrestorfer Weg ausgerichtet. Bis auf den Gewerbeblock mit zwei Geschossen sollen die Baukörper entlang der Privatstraße dreigeschossig mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden. Entlang des Vrestorfer Wegs ist für den südlichen Baukörper eine dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss und für den nördlich anschließenden Baukörper eine zweigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss geplant. Zwischen den einzelnen Gebäuden sollen Erschließungswege und Grünflächen angelegt werden. In den vier winkelförmigen Gebäuden entlang der Privatstraße sollen vorrangig Wohnnutzungen entstehen. Im Gebäude an der Ecke Vrestorfer Weg sind gemischte und soziale Nutzungen geplant und im nördlich angrenzenden Baukörper sind ebenfalls Wohnnutzungen vorgesehen. Es sind ca. 122 Wohneinheiten und ca. 1.184 m² Gewerbeflächen geplant.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Planungsziels wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses soll vorwiegend durch Wohnen, Büros sowie kleinteilige Dienstleistungen genutzt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept sind solche Nutzungsmischungen in verschiedenen Bereichen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten und die nach § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2). Diese Nutzungsarten würden dem Charakter des geplanten Wohn- und Gewerbequartieres widersprechen und unverträgliche Immissionen aus Verkehr und ihrer Nutzung produzieren. Insbesondere wegen der benachbarten oder umliegenden Wohnnutzungen können nachts und an Sonn- und Feiertagen Konflikte durch An- und Abfahrten durch Lärmbelastigungen entstehen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen, Wettlokalen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen, Prostitutionseinrichtungen wie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Festhallen und Festsälen würde zu einer Verdrängung der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Büros, Verwaltungs-, sonstiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe führen und damit zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes. Ausgeschlossen wird mit der Festsetzung auch die Wohnungsprostitution. Diese ist bauplanungsrechtlich eine eigene Ausprägung der Prostitutionseinrichtungen und eine anerkannte Form einer gewerblichen Nutzung. Sie stellt aber keine Vergnügungsstätte dar.

Die aufgeführten ausgeschlossenen Nutzungen haben regelmäßig negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung. Spielhallen und Wettlokale und Wettbüros sind häufig Auslöser oder Indikator des sogenannten Trading-down-Effektes. Darunter ist ein spürbarer Qualitätsverlust für die jeweiligen Wohn- und Geschäftslagen hinsichtlich der Qualität und der Vielfalt des Angebotes zu verstehen. Ansässige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden verdrängt. Eine solche Entwicklung ist häufig verbunden mit einem deutlichen Imageverlust für das gesamte Gebiet in Verbindung mit einem Kaufkraftrückgang bei benachbarten Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Hinzu kommt, dass die aufgeführten Nutzungen häufig sehr hohe Mietpreise akzeptieren. Dadurch kommt es zu einer Verzerrung des örtlichen Mietpreis- und Bodenpreisgefüges.

Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des gewünschten gemischten Wohn- und Geschäftsbereiches dar. Städtebauliche Zielsetzung ist es, im urbanen Gebiet die Ansiedlung dieser Art von Vergnügungsstätten insgesamt zu vermeiden. Durch die häufig wenig qualitätsvolle Außengestaltung und häufig auffällige Werbeanlagen und Außenbeleuchtung wird das Ortsbild stark beeinträchtigt.

Weiterhin sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Erdgeschossfläche von 200 m² zulässig. Die bereits südlich angrenzende SO-Fläche „Einzelhandel“ steht dem Einzelhandel bereits zur Verfügung. Damit wird die Konzentration und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen vermieden.

Weitere Festsetzungen folgen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet in der Regel durch Baugrenzen festgesetzt. Sie beschreiben den aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Bereich, in denen die Gebäude zu errichten sind, lässt in ihrem Zuschnitt aber auch Flexibilität in der weiteren baulichen Ausgestaltung zu. Für das urbane Gebiet (MU) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete definierten Orientierungswert eingehalten. Eine Überschreitung ist damit

für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 bis zu einem Wert von 0,75 möglich und bleibt daher unterhalb der höchstmöglichen Überschreitung.

Im urbanen Gebiet (MU) soll die Festsetzung von zusammenhängenden Baufeldern eine flexible Bebaubarkeit des Grundstückes ermöglichen. Nördlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Deshalb wurde aus brandschutz- und sicherheitstechnischen Gründen die Baugrenze so gewählt, dass ein ca. 30 m Abstand zur nördlichen Wegkante des am Wald verlaufenden Weges gehalten wird.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Soweit der Bebauungsplan keine andere Festsetzung zu Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Des Weiteren werden im urbanen Gebiet (MU) die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf diese Weise wird eine angemessene Bebauung, die zwischen den bestehenden Gewerbebauten im Westen und Süden und den bestehenden Einfamilienhausgebieten im Osten vermittelt, ermöglicht.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen.

4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Planstraße A ist die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

4.5. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

Zur nachhaltigen Energieversorgung wird im Plangebiet die Nutzung der erneuerbaren Energien vorbereitet.

Daher ist bei der Errichtung der Gebäude Vorkehrungen zu treffen, dass Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie errichtet werden können. Damit dies für spätere Eigentümer oder Nutzer einfach möglich wird, sollen die Bauherren bereits Vorkehrungen treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können. Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom (gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023) erfolgen.

Um den solaren Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, wird festgesetzt, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen vorbereitet werden sollen, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einzurichten oder nachzurüsten. Da diese Verpflichtung für alle Vorhaben gilt, auch wenn keine Photovoltaikanlagen geplant sind, wird es ermöglicht, die vorgesehene Ladeinfrastruktur auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz nutzen zu dürfen.

4.6. Private Grünfläche/Waldschutzstreifen

Im nördlichen Plangebiet wird eine 25 m breite private Grünfläche mit der Bestimmung Waldschutzstreifen festgesetzt. Diese dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des angrenzenden Waldes. Darüber hinaus ist die private Grünfläche naturnah mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Die Anlage von Spielflächen und einer Fußwegeverbindung ist zulässig (siehe textliche Festsetzung 5.1).

Der Waldabstand von 30 m, gemessen von der Nordseite des anliegenden Wegs wird auf dem Großteil der Fläche eingehalten. Teilweise wird der Waldabstand auf bis zu 25 m unterschritten. Dabei ragen Gebäudeteile (Balkone) zu einem kleinen Teil in den Waldschutzstreifen. Diese Unterschreitung ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nach naturschutz- und waldrechtlicher Sicht vertretbar.

4.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die der Sicherung einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung dienen. Außerdem werden verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Mindestbegrünung, die zur lokalen Klimaverbesserung (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche, Staubbindung) und zur Gestaltung eines einladenden Freiraums beitragen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen bei ebenerdigen Stellplatzanlagen nach sechs Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung 6.1).

In dem urbanen Gebiet sind die Hauptgebäude mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zur Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestdicke der Substratauflage sichert längerfristig die dauerhafte Begrünung mit Kräutern und Gräsern. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme sonstiger technischer Anlagen dienen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch die Dachbegrünung die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht verhindert werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenansprüche von Solarenergieanlagen und Dachbegrünung nicht ausschließen. Notwendige technische Anlagen sind auf höchstens 30 % der Dachflächen zu beschränken. (siehe textliche Festsetzung 6.2)

Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind ebenfalls mit einem mindestens 15 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), des Landschaftsbildes und dem Wasserkreislauf (Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärme-

entwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Dachflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel in versiegelten Baugebieten geschaffen. Durch die Dachbegrünung erfolgt eine Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und es wird so die Ableitung reduziert und eine Entlastung des Vorfluters erreicht. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Wald sind erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Sinne des § 44 BNatSchG soll die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden. Daher werden folgende Festsetzungen zur Beleuchtung festgesetzt:

Im urbanen Gebiet (MU) sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden (s. textliche Festsetzung 6.3).

Die festgelegten spezifischen, technischen Merkmale ermöglichen nach Stand der Wissenschaft die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen von Lichtimmissionen auf nachtaktive Insekten, wie sie von stark anlockend wirkendem kurzweiligen Licht (blaues und UV-Licht) ausgehen. Die Verwendung von geschlossenen staubdichten Lampengehäusen verhindert ein Eindringen von Insekten. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden auch die Lebensbedingungen für insektenfressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. Die Lichtquellen sind so niedrig wie möglich anzubringen, um eine Abstrahlung auf andere als die jeweilige Zielfläche zu minimieren. Insbesondere die Abstrahlung oberhalb der Horizontale ist zu unterlassen. Die Anzahl an Beleuchtungsanlagen ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Die Beleuchtungsstärke und -dauer lässt sich zudem bedarfsgerecht technisch durch den Einsatz von bedarfsgesteuerten Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und/oder Dimmern steuern und somit weiter reduzieren.

Festsetzungen zur weiteren Begrünung des Plangebietes werden im weiteren Planverfahren folgen.

4.8. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der niedersächsischen Landesbauordnung werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Stadt.

Gebäude- und Geschosshöhe

Um ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen und das Herausragen von Kellergeschossen über Gelände zu verhindern, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Oberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes der Planstraße auf max. 0,5 m begrenzt.

Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile

Mit der Festlegung des zulässigen Farbspektrums für Sichtmauerwerk soll ein Farbkanon bestimmt und hervorstechende Gestaltungsmerkmale („das blaue Haus“) ausgeschlossen werden, die der angestrebten Gestaltsprache im Quartier nicht entsprechen.

Werbeanlagen

Für den Gesamteindruck des Plangebietes ist auch die Ausführung von Werbeanlagen von Bedeutung. Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig stellen sie aber auch einen potenziellen Störfaktor besonders in Gebieten dar, die dem Wohnen dienen. Zur Wahrung eines verträglichen Stadtbildes und der Vermeidung einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ist daher eine gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen notwendig, um eine Balance zwischen der gewerblich notwendigen Außendarstellung und den schützenswerten Belangen der Anwohner zu schaffen. Um diesen grundlegenden Gestaltungsgedanken verwirklichen zu können, ist eine Präzisierung der Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen erforderlich.

Zur Vermeidung einer insgesamt überdimensionierten Werbung an Gebäuden wird einschränkend festgesetzt, dass Werbeanlagen die Brüstung des zweiten Vollgeschosses nicht überragen dürfen. (siehe örtliche Bauvorschrift 3)

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einzuschränken, sind Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht unzulässig.

Dachneigung und Form der Dächer

Innerhalb des Plangebietes wird die Anlage von Dachbegrünungen gefordert. Es wird festgesetzt, dass im urbanen Gebiet (MU) nur flache bzw. flachgeneigte (Dachneigung bis max. 5 Grad) begrünte Dächer zulässig sind. (siehe örtliche Bauvorschrift 4)

Einfriedung

Zum Schutz des nördlich liegenden Naturschutzgebiets „Streitmoor“ wird eine Einfriedung in Form eines Zauns und dessen dauerhafte Sicherung entlang der nördlichen Grenze Plangebiets festgesetzt. Die Abtrennung zum NSG wichtig ist, um negative Einflüsse auf das NSG zu vermeiden. Aufgrund des vorhandenen Weges und des Zaunes ist ein ausreichender Schutz bereits gegeben.

5. Erschließung

Die Hauptzufahrt des Plangebietes erfolgt über den Vrestorfer Weg und über die bereits bestehende private Erschließungsstraße im Süden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zur Sicherung von Leitungstrassen und Herstellung der Erschließung angrenzender Grundstücke sowie der öffentlichen Zugänglichkeit des Plangebietes, wird innerhalb des Plangebietes eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen die Planstraße zu befahren und unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden (s. textliche Festsetzung 7.1).

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Vrestorfer Weg sichergestellt werden.

Die Thematik der Oberflächenentwässerung wird im Laufe des Planverfahrens weiter untersucht. Die Gutachten werden zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

8. Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

9. Kampfmittel

Es liegen keine Kenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln vor. Es ist zu erwarten, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hinweist, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung empfohlen wird, da keine Sondierungen oder Luftbildauswertungen durchgeführt wurden. Dies ist ein allgemeiner Hinweis und macht keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Eine Pflicht zur vorsorglichen Erkundung von Kampfmitteln besteht in Niedersachsen nicht. Weitere Untersuchungen sind daher weder im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens noch auf Bauantrags-ebene erforderlich.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten ist es allerdings möglich, dass Baufirmen eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit verlangen werden. Es kann daher vorteilhaft sein, eine Luftbildauswertung zu beantragen, insbesondere, da von Antragsstellung bis zur Auswertung mehrere Monate Bearbeitungszeit erforderlich sein können.

10. Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte im Plangebiet sollen mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelt werden (Lairm Consult GmbH, Bargtheide, Mai 2024). Dabei soll vor allem das Wohnen im urbanen Gebiet vor den umliegenden Lärmquellen geschützt werden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms, des Sportlärms, des Freizeitlärm und des Verkehrslärms auf den Plangeltungsbereich untersucht. Dabei kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte für urbane Gebiete (siehe Gutachten). In bestimmten Bereichen sind daher Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Zum Schutz des urbanen Gebietes vor Gewerbelärm sind in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich „A“ schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. An den durch Überschreitung der Grenzwerte betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bedarfsparkplatzes sind nur Festverglasungen zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann durch eine Einzelfallprüfung abgewichen werden, wenn die tatsächliche Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden den geltenden Immissionsrichtwerten für urbane Gebiete entspricht.

Bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren ist der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem Bereich „B“, in dem der Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, Maßnahmen zu ergreifen. Es sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß, welches von den ermittelten Außenlärmpegeln nach DIN 4109 abhängig ist, müssen erfüllt werden. Im Einzelfall kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn sich aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

11. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 2,0 ha, welches überwiegend als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Der nördliche Bereich mit einer Fläche von ca. 5.270 m² wird als private Grünfläche festgesetzt.

Kosten

Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geschlossen worden.

Hansestadt Lüneburg, den

.....

Oberbürgermeisterin