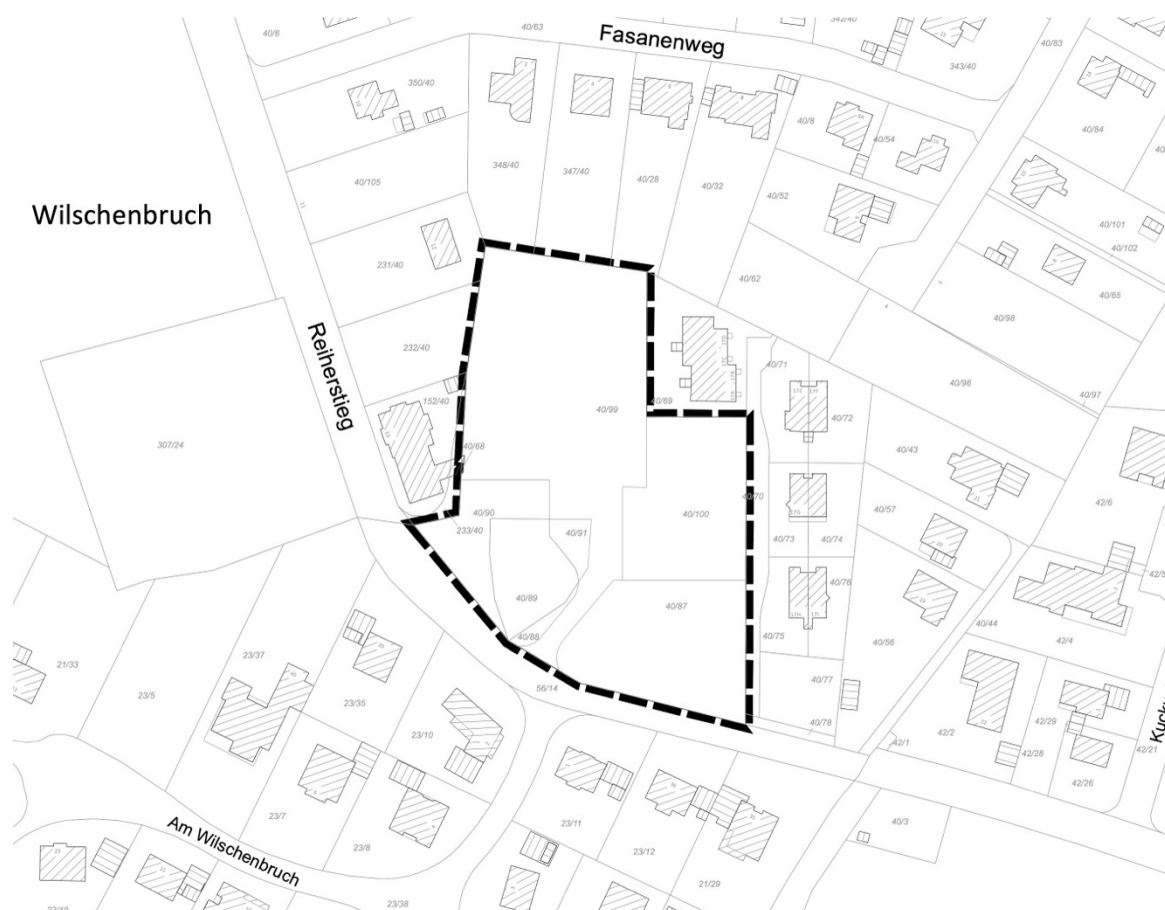


Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165  
**„Reiherstieg“**



Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss  
gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## **Inhalt:**

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation .....	1
3	Übergeordnete Planungen .....	1
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	1
3.2	Flächennutzungsplan .....	2
3.3	Landschaftsplan .....	3
3.4	Klimagutachten.....	3
3.5	Besondere fachrechtliche Vorgaben .....	4
4	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
5	Verfahren .....	5
5.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	5
5.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	6
6	Fachgutachten.....	6
7	Vorhaben (grundsätzliches Planungskonzept) .....	7
8	Geplante Festsetzungen .....	8
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
8.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	11
8.5	Erschließung und Stellplätze .....	11
8.6	Grünflächen / Maßnahmen für Natur und Landschaft .....	12
8.7	Artenschutz .....	14
8.8	Oberflächenentwässerung .....	15
8.9	Immissionsschutz .....	16
8.10	Verschattung .....	16
9	Örtliche Bauvorschriften .....	17
10	Hinweise .....	18
10.1	Denkmalschutz.....	18
10.2	Altlasten.....	18
10.3	Kampfmittel .....	18
10.4	Erneuerbare Energien / Energieeinsparung.....	18
10.5	Schottergärten .....	18
10.6	Artenschutz .....	18
10.7	Grundwasser und Trinkwasser.....	19
10.8	Dienstbarkeiten .....	19
10.9	Brandschutz .....	20
10.10	Versorgungsleitungen .....	21
11	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	21
12	Flächenbilanz .....	21

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südlich der Lüneburger Innenstadt im südlichen Bereich des Stadtteils „Wilschenbruch“ auf dem Grundstück eines ehemaligen Kinderheims. Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten durch die Straße „Reiherstieg“ sowie im Norden und Westen durch Baugrundstücke begrenzt.

Topographisch gliedert sich das Plangebiet in einen großen niedrigeren Teil im Süden an der Straße „Reiherstieg“ sowie einen erhöhten Teil im Norden, der gut 2,5 m höher liegt.

Entsprechend dem Kartenausschnitt auf dem Deckblatt liegen die folgenden Flurstücke der Flur 51 im Geltungsbereich: 40/87, 40/88, 40/89, 40/90, 40/91, 40/99, 40/100. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 wird ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 „Wilschenbruch“ überplant. Im Osten grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie im Süden der Bebauungsplan Nr. 118 „Auekamp“ an.

## 2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil „Wilschenbruch“ nördlich der Straße „Reiherstieg“, ist nach Abbruch des nicht mehr genutzten Kinderheims vor einigen Jahren unbebaut und liegt zurzeit brach. In den Randbereichen, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes, befinden sich einige Gehölze sowie Bäume.

Die Nachbarschaft ist überwiegend durch villenartige Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Westlich befindet sich eine Villa, die heute vom Albert Schweitzer Familienwerk als Wohngruppenhaus für Jugendliche und junge Erwachsene genutzt wird.

Ungefähr 300 m südlich, hinter dem Neubaugebiet „Auekamp“ auf dem ehemaligen Stadiongelände, verläuft die Ilmenaniederung, durch die der Fluss „Ilmenau“ fließt.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) des Landkreises Lüneburg ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

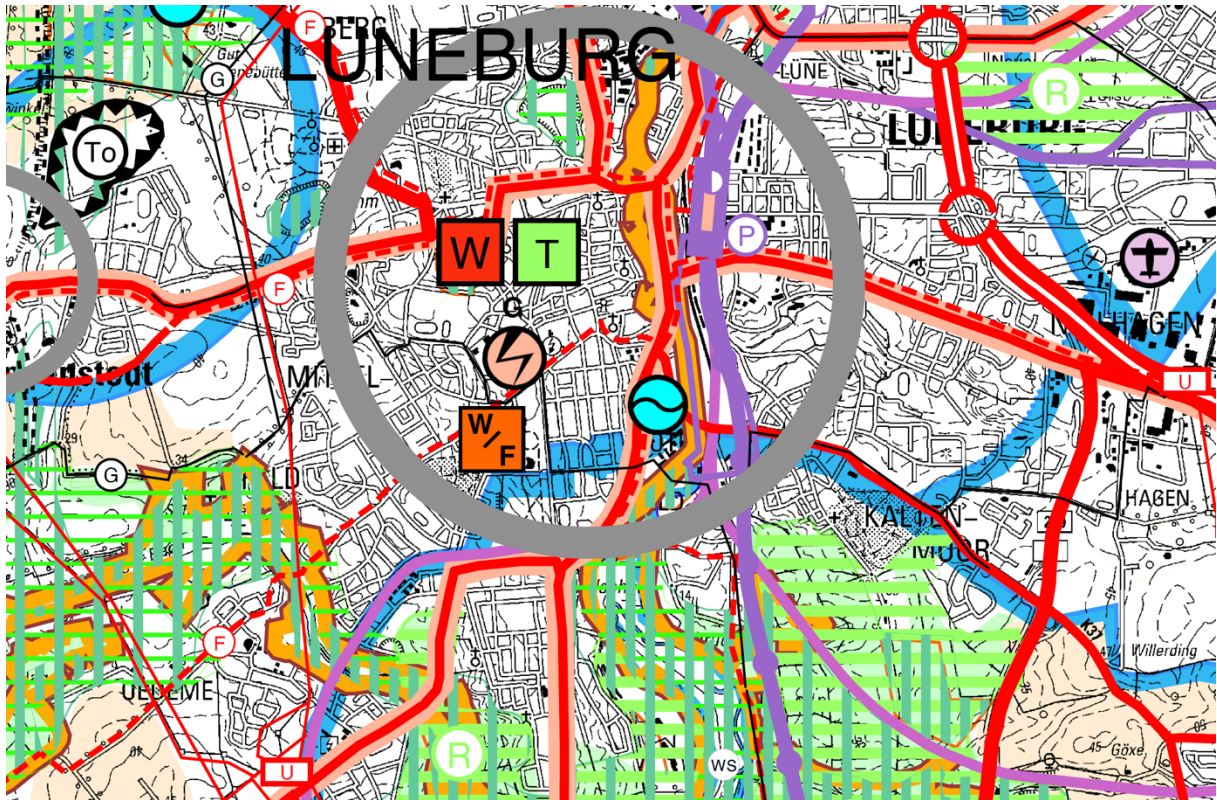


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab)

Das Plangebiet tangiert im Süden das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung und Forstwirtschaft. Faktisch befindet sich das Plangebiet im Innenbereich mit einer in allen Himmelsrichtungen angrenzenden Wohnbebauung.

Gemäß dem RROP sind in der kommunalen Bauleitplanung verstärkt die Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes zu berücksichtigen und u.a. kompakte Bauungs- und Siedlungsformen sowie die Innenentwicklung zu fördern sowie optimale siedlungs- und baustrukturelle Rahmenbedingungen zur effizienteren Nutzung von Solarenergie zu schaffen.  
<sup>1</sup>Zudem sind „aus der bisherigen Nutzung entlassene Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.“<sup>2</sup>

Die Planung entspricht demnach den Aussagen des RROP insbesondere durch die Innenentwicklung und das Flächenrecycling.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Er soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 durch Berichtigung angepasst werden und stellt zukünftig Wohnbaufläche (W) dar.

<sup>1</sup> RROP (2003): 1.1 03, S. 7 f.

<sup>2</sup> RROP (2003): Begründung zu 2.1 01, S. 69

### 3.3 Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan (2020) trifft keine Aussage zum Plangebiet.

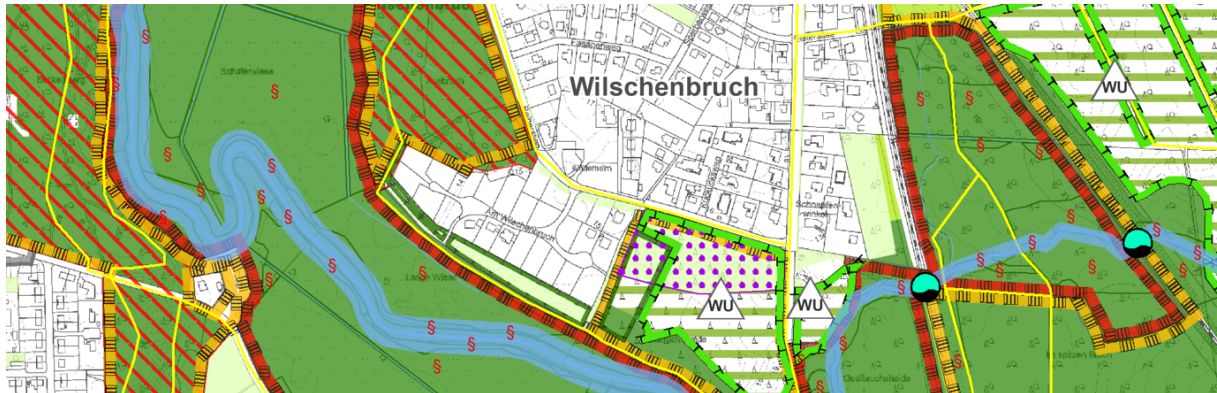


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zielkonzept des aktuellen Landschaftsplans mit Plangebiet (magenta markiert)

### 3.4 Klimagutachten

Die Planungshinweiskarten des gesamtstädtischen Klimagutachtens Lüneburg (2019) treffen im Plangebiet folgende Aussagen:

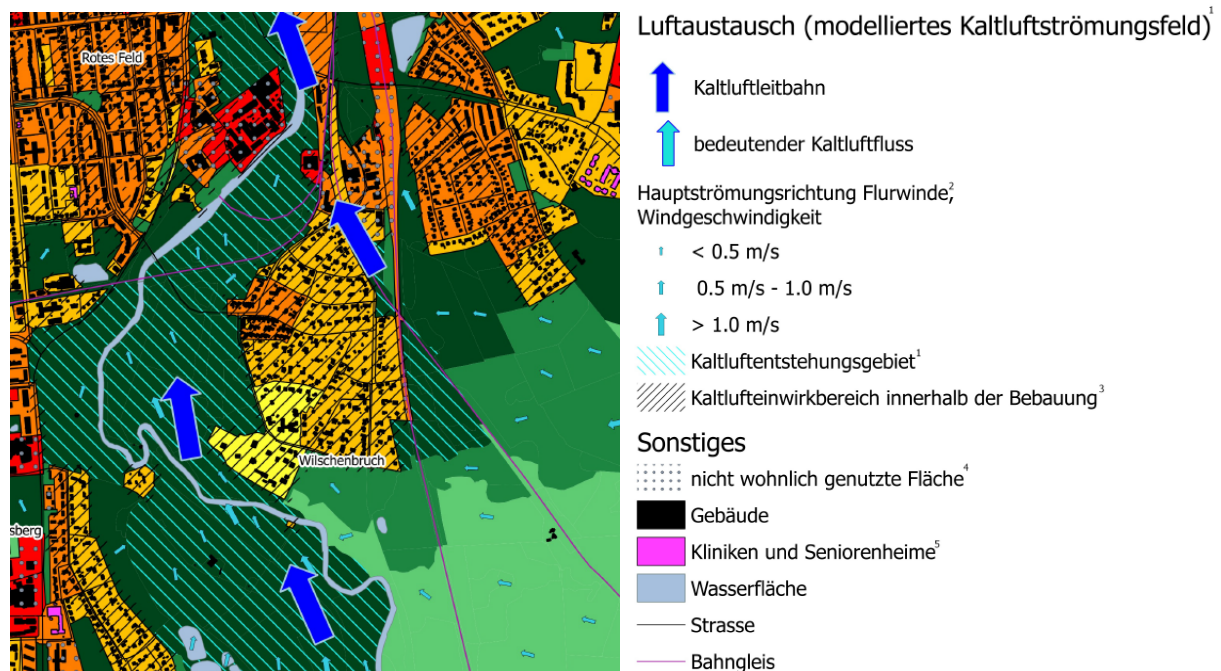


Abb. 3: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte Nacht aus dem aus dem Klimagutachten mit Plangebiet (magenta markiert)

Das Plangebiet liegt im Kaltluftereinwirkungsbereich des Ilmenautals und ist in der Planungshinweiskarte Nacht als Siedlungsbereich mit sehr günstiger bioklimatischer Situation eingestuft (gelb). Es handelt sich um eine vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung / Bebauung unter Beachtung klimaökologischer Belange. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Bei baulichen Maßnahmen sollte der Vegetationsbestand soweit möglich erhalten werden, um das sehr günstige Klima zu sichern.

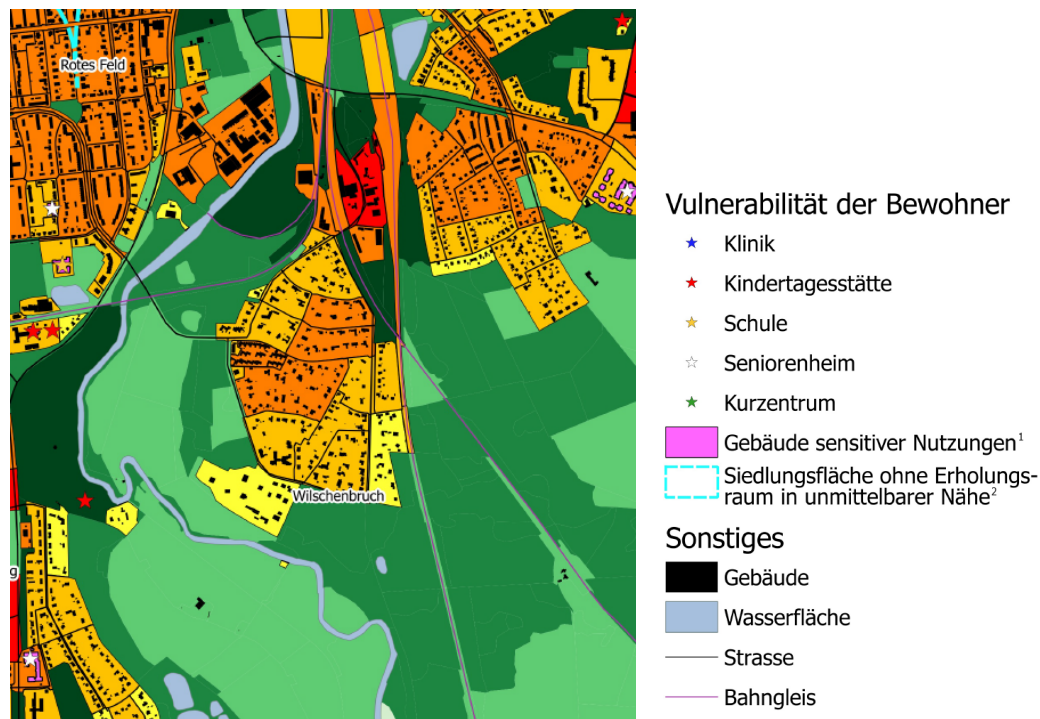


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte Tag aus dem aus dem Klimagutachten mit Plangebiet (magenta markiert)

In der Planungshinweiskarte Tag ist das Gebiet als Siedlungsbereich mit günstiger bioklimatischer Situation eingestuft (helles orange). Es liegen überwiegend bioklimatisch günstige Bedingungen sowie ein ausreichender Grünanteil vor, die es jeweils möglichst zu erhalten gilt. Geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung / Bebauung unter Beachtung klimaökologischer Belange. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich, sollten bei wichtigen Fuß- bzw. Radwegen und Plätzen jedoch geprüft werden.

### 3.5 Besondere fachrechtliche Vorgaben

#### FFH-Gebiet

Ca. 300 m südlich befindet sich das Naturschutzgebiet Lüneburger Ilmenaniederung mit Tiergarten und ist zugleich als FFH-Gebiet ausgewiesen. Beeinträchtigungen sind durch die Planung aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIb der Hansestadt Lüneburg. Es sind dementsprechend die Vorschriften der Wasserschutzverordnung zu beachten. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Hochwasserrisiko

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich in der Nähe eines Hochwasserrisikobereichs der Ilmenau im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten.

## 4 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Wilschenbruch“ setzt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie einen kleinen Bereich öffentliche Grünfläche fest. Das Planrecht wurde in den 1960er Jahren geschaffen.

Das damalige Kinderheim ist vor einigen Jahren aufgegeben und das Gebäude abgerissen worden. Das Grundstück liegt heute brach. Der östliche Bereich wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 als Reines Wohngebiet (WR) überplant. Innerhalb dieses Stadtbereichs in Lüneburg besteht für ein Kinderheim sowie andere Gemeinbedarfsnutzungen insbesondere aufgrund der nicht vorhandenen ÖPNV-Anbindung kein Bedarf mehr, bzw. die Unterbringung in dieser Form ist nicht mehr zeitgemäß, sodass eine Entwicklung zu Wohnzwecken im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll ist.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 ist es, das Plangebiet einer städtebaulich ortsverträglichen wohnbaulichen Nachverdichtung zuzuführen, um einen Beitrag zur weiterhin sehr hohen Wohnraumnachfrage in der Hansestadt Lüneburg zu leisten.

Damit die Neubebauung flächensparend erfolgt und sich gleichzeitig städtebaulich vertretbar bleibt, sollen Höchstmaße und geeignete Gestaltungskriterien vorgegeben werden. Zudem soll vertraglich ein Mindestanteil von 30 % mietpreisgebundenem Wohnraum gesichert werden.

## 5 Verfahren

### 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt. Die Planzeichnung bildet dabei Teil A des Bebauungsplanes, Teil B der dazugehörige Textteil mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Hinzu kommt ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der als Teil C verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Als zusätzliches Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist, zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie sonstigen Maßnahmen, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind auch noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, sofern sich die darin getroffenen Vereinbarungen weiterhin innerhalb des durch den Bebauungsplan bestimmten Rahmens bewegen. Damit nur Vorhaben zulässig sind, die auch den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, ist eine entsprechende Festsetzung im Text Teil B des Bebauungsplans enthalten.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Ausgestaltungsmöglichkeiten auf das konkrete Vorhaben sowie zur Durchführung bestimmter begleitender Maßnahmen als bei einem Angebots-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhabenplans einbezogen. Hierbei handelt es sich um den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, in dem gemäß den Festsetzungen ein bis zwei Grundstücke für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung in zweiter Reihe erschlossen werden, verkauft und umgesetzt werden sollen. Für diesen Teilbereich gibt es weder einen VEP noch

einen Durchführungsvertrag. Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Die Kosten der Planung und Umsetzung werden für den gesamten Bebauungsplan vom Vorhabenträger übernommen.

## 5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine brachliegende, ehemals als Kinderheim genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es handelt sich auch um keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen zusammen mit den ggf. im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen zum Satzungsbeschluss in die Abwägung eingestellt werden, sofern diese nicht schon in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt wurden oder nicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut vorgebracht wurden.

## 6 Fachgutachten

Zur Überprüfung der qualitätsgerechten Abwicklung der durch die Planung zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehre wurde eine **verkehrstechnische Untersuchung** erarbeitet (März 2023, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover).

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen eine **Baugrunduntersuchung** (Oktober 2023) sowie eine **Geotechnische Untersuchung** (November 2023) vor (beides vom Büro für Bodenprüfung mbH, Lüneburg).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Basis faunistischer Kartierungen und einer Potenzialabschätzung (Stand September 2023, Büro Mehring, Lüneburg) durchgeführt.

Auf Basis der o. g. geotechnischen Beurteilung wurde ein **Oberflächenentwässerungskonzept** (Oktober 2023 Ingenieurbüro Beußel, Lüneburg) erarbeitet.



Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnungszeiten der unmittelbar angrenzenden Bebauung wurde ein **Verschattungsgutachten** (Juli 2023, Küssner Verschattungsgutachten, Lübeck) erarbeitet.

Auf Grundlage der Auskunft via Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes (LGLN) wurden **Untersuchungen gemäß Kampfmittelverordnung** über die Räumung kampfmittelverdächtiger Flächen (Juli 2023 und März 2024, WIWA Kampfmittelbergung GmbH, Hamburg) durchgeführt.

Die Ergebnisse der o.g. Gutachten sind in die Planung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich der Erschließung für das Neubaugebiet eingeflossen. Sofern Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich waren, sind diese umgesetzt.

## 7 Vorhaben (grundsätzliches Planungskonzept)

In Lüneburg ist zusätzlicher Wohnraum wichtig für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein brachliegendes Baugrundstück im Sinne einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Bebauungskonzept des Plangebiets sieht zwei Teilbereiche vor. Der niedrigere Bereich im Süden an der Straße „Reiherstieg“, der auch das konkrete Vorhabengebiet des Bebauungsplanes darstellt, sowie der höherliegende nördliche Bereich, in dem ein Angebotsteil erarbeitet werden soll.

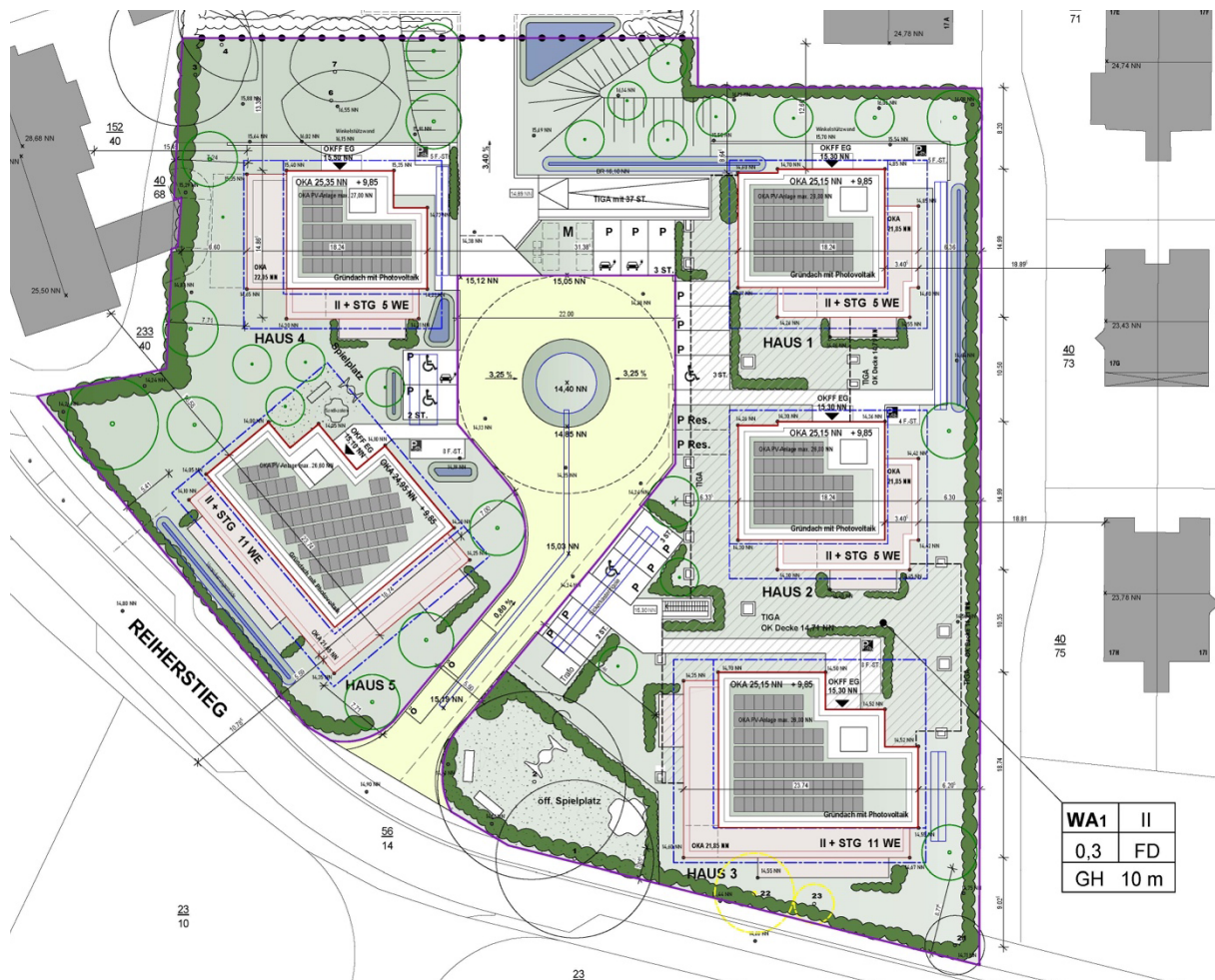


Abb. 5: Lageplan Vorhaben (Stand: 11.07.2024)

Innerhalb des Vorhabengebiets sieht das Baukonzept den Bau von 37 Mietwohnungen vor als 2- bis 3/3,5-Zimmer-Wohnungen, davon mindestens 30% mietpreisgebundener Wohnraum) in 2-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss aufgeteilt auf 5 stadtvillenartige Mehrfamilienhäuser (vgl. Teil C der Satzung sowie Abb. 5). Zwei Gebäude mit je 11 Wohneinheiten befinden sich an der Straße „Reiherstieg“ und bilden das Entree zum Quartier. Im rückwärtigen Bereich befinden sich drei weitere Gebäude mit je 5 Wohneinheiten.

Die Gebäude sollen über einen Fahrstuhl verfügen und entsprechend der NBauO barrierefrei gemäß DIN 18040-2 errichtet werden, wodurch auch altersgerechter Wohnraum geschaffen wird.

Im nördlichen Bereich sollen zwei ein- bis zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße mit einem zentral angeordneten Wendekreis, der platzartig gestaltet werden soll und so neben der Verkehrsfunktion dem Quartier als Gemeinschaftsplatz dient. Davon abgehend soll eine private Zuwegung den nördlichen Bereich erschließen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine vollständige Rückhaltung und Versickerung des auf den privaten Flächen sowie auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet selbst vor.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend im östlichen Bereich der Mehrfamilienhäuser unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich sind im Bereich der Wendeanlage weitere offene Stellplätze für Besuchende und Menschen mit Behinderung sowie Stellplätze mit E-Ladesäulen vorgesehen. Im nördlichen Bereich (WA2) sollen die Stellplätze auf den privaten Grundstücken offen oder überdacht realisiert werden.

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht den weitgehenden Erhalt von Bestandsbäumen vor. Im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und somit Ausnutzung des Baugrundstücks werden einige Bäume insbesondere im nördlichen Bereich entfallen. Die entfallenden Bäume sollen gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg auf dem Grundstück selbst ersetzt werden. Des Weiteren sind zusätzliche Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, Eingrünung der Müllsammelstelle sowie die Ergänzung der bestehenden Hecke im Osten und Anpflanzung von Hecken als Grundstückseinfriedung (vgl. Kap. 8.6). Am Quartierseingang soll zudem ein öffentlicher Spielplatz für das neue Quartier sowie den umliegenden Anwohnenden hergestellt werden. Zusätzlich ist zwischen den Häusern 4 und 5 ein privater Kleinkindspielplatz geplant.

Die Wärmeversorgung des Vorhabengebiets erfolgt über Wärmepumpen. Die Stromversorgung wird zum Teil durch die geplanten PV-Anlagen auf den Dächern und zum Teil durch das örtliche Stromnetz gewährleistet. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung, ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierfür wird eine Fläche östlich der neuen Erschließungsstraße im Eingangsbereich zum Quartier vorgehalten und im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung mit den Leitungsträgern abgestimmt.

## **8 Geplante Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des Planungsziels, Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, d.h. der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

Diese Festsetzungen lassen einen gewissen Spielraum für eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung für mögliche zukünftige Entwicklungen zu.

Um jedoch das wesentliche Ziel der Planung, Wohnraum zu schaffen, nicht weiter zu beeinträchtigen, sind Ferienwohnungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll verhindern, dass der geplante und seitens der Hansestadt dringend notwendige Wohnraum durch weitere nicht nach BauNVO allgemein zulässige Nutzungen verdrängt werden kann. Durch die periphere Lage sowie die Stadtteilcharakteristik eines eher reinen Wohngebietes würden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich zudem nicht in den baulichen Zusammenhang vor Ort und in die beabsichtigte Siedlungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Um dem baulichen Bestand in der direkten Umgebung gerecht zu werden und gleichzeitig eine Nachverdichtung im Sinne des raumordnerischen Ziels der Flächeneinsparung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Dadurch wird einerseits nachverdichtet und andererseits die grundsätzliche städtebauliche Struktur Wilschenbruchs erhalten sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und gartenbezogenem Wohnen erreicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Dadurch soll die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ermöglicht und gleichzeitig der gärtnerische Anteil oberirdisch erhöht werden. Im WA2 gilt bezüglich der Überschreitung der GRZ weiterhin § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wodurch die maximal zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden gemäß der Vorhabenplanung maximal zwei bis drei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, wobei das dritte zulässige Vollgeschoss faktisch aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen (vgl. Kap. 8.3) als ein Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dementsprechend wird zusätzlich festgesetzt, dass oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig sind. Die festgesetzte Gebäudehöhe passt sich grundsätzlich den planungsrechtlich maximal möglichen Gebäude- bzw. Firsthöhen (9,1 m - 10 m) der unmittelbaren Nachbarschaft an und stellt somit eine moderate Nachverdichtung dar. Zusätzlich wird durch die zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss die wirtschaftliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Anforderung geschaffen, die Gebäude jeweils mit einem Fahrstuhl zu errichten und somit eine Barrierefreiheit der Gebäude gemäß DIN 18040-2 zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen zwei Einfamilien- bzw. Doppelhäuser planungsrechtlich möglich sein (vgl. Kap. 8.3). Im WA2 werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt jedoch aufgrund des höheren Geländes und der damit verbunden größeren städtebaulichen Wirkung die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt sowie weitere Geschosse (auch Dach- oder Staffelgeschoss) ausgeschlossen. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Topographie wird zwischen dem nördlichen Bereich und dem Vorhabengebiet im Süden eine einheitliche maximale Gebäudehöhe über NHN geschaffen (vgl. Abb. 6).

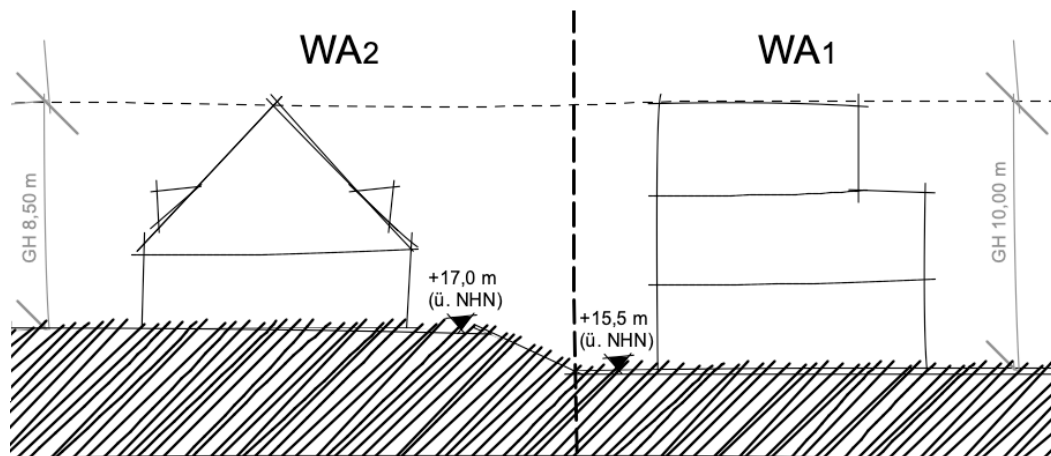


Abb. 6: Skizze Schnitt Gebäudehöhenfestsetzung

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technisch erforderliche, untergeordnete Gebäudeteile und technischen Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung von solarer Energie ist um bis zu 1,50 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens 1 m Abstand zur Gebäudekante halten. Damit wird sichergestellt, dass technische Aufbauten die Dachflächen nicht unnötig oder übermäßig dominieren und sich gestalterisch unterordnen. Gleichzeitig wird gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ein größerer Abstand der PV-Anlagen zu den östlichen Nachbarn hergestellt, sodass visuell eine Gesamtgebäudehöhe von maximal 10 m wahrgenommen wird.

Gemäß § 18 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzte Gebäudehöhe zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut und der untere Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt in Metern über NHN.

### 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die das Bauungskonzept des Vorhabens im Allgemeinen Wohngebiet WA1 (Vorhabengebiet) baukörperähnlich definieren.

Durch einen geringen Spielraum der Baugrenzen zu den geplanten Gebäuden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen wird der Ausführungsplanung eine kleine Flexibilität gewährt. Durch die konkrete Festsetzung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) und der Anordnung der Staffelgeschosse zur Plangebietsmitte wird eine Abstufung der Gebäudekörper zur Umgebung erreicht und damit die städtebauliche Wirkung gegenüber den Nachbarn reduziert. Gleichzeitig wird eine flächeneffiziente sowie ortsverträgliche Nachverdichtung erzielt.

Gemäß textlicher Festsetzung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Terrassen und Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Hierdurch soll angesichts der begrenzten überbaubaren Flächen mehr Spielraum für die architektonische Konzeption der Gebäude gegeben werden und gleichzeitig die Lage der Baukörper entsprechend der Vorhabenplanung konkret definiert werden. Die die Baugrenzen überschreitenden Balkone und Terrassen sind gemäß dem VEP Richtung Süden ausgerichtet, somit von den östlichen und nördlichen Nachbargrundstücken abgewandt, um die städtebauliche Wirkung zur unmittelbaren Umgebung zu minimieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hier wird außerhalb des Vorhabenplanes ein großzügigeres Baufenster unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen sowie unter Wahrung eines angemessenen Abstands zur Nachbarschaft festgesetzt, um so in diesem Bereich flexibel zwei Einfamilienhäuser oder auch bis zu zwei Doppelhäuser zu ermöglichen.

## 8.4 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß der Vorhabenplanung werden im WA1 je Baufenster die maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, wodurch insgesamt 37 Wohneinheiten realisiert werden können. Dadurch soll eine sinnvolle wohnbauliche sowie gleichzeitig stadtteilverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden und dem raumordnerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Fläche gerecht werden. Zugleich soll die Zahl der zulässigen Wohneinheiten gedeckelt werden, um den entstehenden Verkehr und Stellplatzbedarf zu begrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Dadurch soll auch eine Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Insgesamt sind somit im WA2 maximal 4 weitere Wohneinheiten möglich.

## 8.5 Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Reiherstieg“ erschlossen. Diese bindet in Richtung Norden über den „Amselweg“ im Nordwesten und den „Pirolweg“ im Nordosten an das örtliche Straßennetz an. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Tonnagebeschränkung der Amselbrücke (bis zu 12 t) einer Höhenbegrenzung der schmalen Unterführung über den Pirolweg (max. Höhe 3,80m) eine Zufahrt für Baufahrzeuge oder Lastkraftwagen über öffentliche Straße nur eingeschränkt möglich ist. Der Baustellenverkehr erfolgt über den Pirolweg. Baufahrzeuge mit einer Höhe über 3,80 m müssen die Straße „An der Soltauer Bahn“ benutzen. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Der Stadtteil Wilschenbruch ist aufgrund der o. g. Zufahrtsbeschränkungen derzeit nicht an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Goethestraße“ befindet sich ca. 1 km im Nordwesten. Hier verkehrt regelmäßig die Linie 5012 über die Innenstadt und den ZOB.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, wurde die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen mit und ohne Realisierung der Planung ermittelt. Dabei wurde großzügig und zur sicheren Seite von 50 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet ausgegangen und damit von deutlich mehr als planungsrechtlich realisiert werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets vom Reiherstieg, von der Amselbrücke und den anderen Straßenabschnitten verträglich aufgenommen werden kann.

Das auf dem Reiherstieg in Spitzenzeiten maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen liegt deutlich unterhalb der Aufnahmekapazität von Wohnstraßen, die die kleinste Straßenkategorie nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) darstellen. Die vorhandenen Einschränkungen im Begegnungsverkehr tragen bei rücksichtsvollem Fahrverhalten zu einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau bei. Für einen weiterhin verträglichen und sicheren Verkehrsablauf sind aus Sicht des Gutachters keine ergänzenden baulichen oder verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen vom „Reiherstieg“ abgehenden Straßenstich mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche, die in einer für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend großen Wendeanlage endet. Entsprechend der Mischverkehrsfläche wird der Straßenstich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In der verkehrsrechtlichen Umsetzung ist eine Spielstraße geplant.

Beim Bau der neuen Erschließungsstraße ist das Merkblatt „Technische Anforderungen an Erschließungsstraßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen“ berücksichtigt worden. Im Bereich der Wendeanlage wird für die Müllentsorgung eine zentrale Müllsammelstelle festgesetzt.

Der nördliche Bereich (WA2) wird über eine private Zufahrt erschlossen und über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts planungsrechtlich gesichert. Im WA2 ist eine Festsetzung der Erschließung nicht erforderlich, da eine an die von den künftigen Bauherren geplante Gestaltung angepasste Regelung per Baulasten z. B. im Bauantragsverfahren ausreichend ist.

Gemäß der Vorhabenplanung sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 37 Wohneinheiten realisiert werden. Als Stellplatzschlüssel wird für die öffentlich geförderten 2-Zimmer-Wohnungen (10 Wohneinheiten) ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stpl./WE, die freifinanzierten 2-Zimmer-Wohnungen sowie die öffentlich geförderten 3-Zimmer-Wohnungen (insgesamt 4 Wohneinheiten) ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stpl./WE, für die übrigen 23 freifinanzierten 3/3,5-Zimmer-Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,75 Stpl./WE angesetzt. Hintergrund des höheren Stellplatzschlüssels im Vergleich zu anderen Baugebieten in der Stadt Lüneburg ist die bislang fehlende ÖPNV-Anbindung des Stadtteils Wilschenbruch, der somit ausreichend Rechnung getragen wird.

Insgesamt werden somit 51 Stellplätze im Vorhabengebiet realisiert. Die nachzuweisenden privaten Stellplätze im WA1 sollen gemäß Vorhabenplanung überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage (37 Stpl.) unter den drei östlichen Wohngebäuden untergebracht werden. Für eine ausreichende Flexibilität in der Ausführungsplanung wird textlich festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die übrigen 14 privaten Stellplätze einschließlich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie Stellplätze mit E-Ladestationen werden textlich als ebenerdige offene Stellplätze festgesetzt, die nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind. Diese Flächen im WA1 sehen dabei eine mögliche Ausbaureserve von weiteren zwei Stellplätzen vor. Sollten nach Realisierung des Vorhabens vermehrt ordnungswidrige Parkverstöße durch die Anwohner / Besucher des Plangebiets festgestellt werden, so sind durch den Vorhabenträger die Reservestellplätze herzustellen. Eine entsprechende Regelung dazu findet im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger statt.

Im WA2 sollen die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Dadurch wird ein ausreichender Abstand zu den Nachbarn sowie zu dem Baumbestand gewahrt. Der Stellplatzbedarf für das WA2 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Des Weiteren sind zusätzlich zwei öffentliche Parkplätze im verkehrsberuhigten Bereich zwischen der Einmündung in das Plangebiet und der Wendeanlage geplant, für die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche keine gesonderten Festsetzungen erforderlich sind.

## **8.6 Grünflächen / Maßnahmen für Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt brach. Im Süden entlang der Straße „Reiherstieg“ sind mehrere Buchen sowie eine große ortsbildprägende Eiche vorhanden. Auch im nördlichen Bereich sind mehrere Bäume vorhanden. Entlang der Ostgrenze wird das Plangebiet von einer großen Hecke begrenzt.

Südlich im Plangebiet an der Straße Reiherstieg wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dadurch soll der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Stadtteil gedeckt sowie ein sozialer Treffpunkt für junge Familien geschaffen werden.

Durch die Bebauung werden voraussichtlich 9 Bäume unterschiedlicher Größe und Qualität entfallen. Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg ergibt sich hieraus ein Bedarf an Baumneupflanzungen von 23 Bäumen, die gemäß der Vorhabenplanung sowie der textlichen Festsetzung im gesamten Plangebiet gepflanzt werden sollen. Um bereits von Anfang an eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen, sind für großkronige sowie kleinkronige Bäume entsprechende Qualitäten festgesetzt. Die zusätzlich in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume entlang der Nordgrenze des Plangebiets können auf die 23 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Durch die verorteten festgesetzten

anzupflanzenden Baumstandorte wird das Nahrungshabitat der vorkommenden Fledermäuse langfristig gesichert (vgl. Kap. 8.7).

Die weiterhin bestehenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und sind ebenso wie die anzupflanzenden Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Errichtung von – auch genehmigungsfreien – baulichen Anlagen sowie die Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdkörpern ist im Kronentraufbereich sowie innerhalb des 1,50 m breiten Schutzstreifens um die Kronentraufe verboten. Davon abweichend sind ausnahmsweise unterhalb der Baumkronen Abgrabungen wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpflegers zulässig, um auf dem geplanten öffentlichen Spielplatz Spielgeräte, Bänke und Einfriedungen herzustellen.

Die entlang der Ostgrenze verlaufende bestehende Hecke wird zum Erhalt festgesetzt und an der nördlichen Ostgrenze weiter ergänzt. Für die Neuanpflanzung bzw. Ersatzanpflanzungen wurden Mindestqualitäten der Heckenpflanze festgesetzt. Die Hecke soll somit weiter als Brut- und Nistplatz für Vögel dienen und gleichzeitig einen gewissen Sichtschutz zu den östlich angrenzenden Nachbarn bieten.

Die Hecken mit Ausnahme von Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) sind alle 15 Jahre zeitlich versetzt auf den Stock zu setzen, um eine Überalterung der Hecken zu vermeiden und diese somit langfristig zu erhalten. Durch die zeitliche Versetzung bleibt der Lebensraum für die Fauna erhalten und die Hecke kann sich nach und nach verzüngen.

Zur Gewährleistung einer raschen Bestandsentwicklung der anzupflanzenden Hecken ist die darunter aufkommende Grad- und Hochstaudenflur in den ersten 3 Jahren einmal jährlich nach dem 15. August zu mähen. Die erste Mahd erfolgt im Folgesommer nach der Anpflanzung.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohnquartiers, zur Verbesserung des Mikroklimas, der Regenrückhaltung sowie zum Schutz und zur Entwicklung der Artenvielfalt werden Dachbegrünung im Plangebiet festgesetzt. So ist im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude ein mindestens 15 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen und zu begrünen. Aufgrund der notwendigen technischen Aufbauten (u. a. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte) auf den geplanten Mehrfamilienhäusern im Vorhabengebiet sind mindesten 60 % der Dachflächen zu begrünen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den geplanten Einfamilien- bzw. Doppelhäusern solche Aufbauten nicht üblich, sodass auf den Hauptgebäuden die gesamte Dachfläche zu begrünen ist, sofern eine Dachneigung von unter 20° hergestellt wird. Begrünungsmaßnahmen von Dachflächen über 20° sind aufgrund des hohen technischen Aufwandes aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll und angemessen.

In beiden Allgemeinen Wohngebieten wird zudem festgesetzt, dass die Dachflächen der Nebengebäude und Garagen, Car- und Bikeports mit einem 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung in der Kombination mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zulässig ist, wenn die Anlagen einen Mindestabstand von 30 cm zur Substratoberfläche aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Abstand zwischen Begrünung und Anlage bleibt, um einerseits die Begrünung ausreichend zu belichten und andererseits das Zuwachsen der Anlagen zu vermeiden.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets sowie für eine Verbesserung der lokalen Regenrückhaltung sind zudem die Dachflächen der Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist mindestens ein 1,0 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau mit einer mindestens 15 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe herzustellen, um den Baum dauerhaft erhalten zu können.

Zudem sind die Standplätze für Abfallsammelbehälter an mindestens zwei Seiten durch Laubgehölze oder Rank-Kletterpflanzen einzugrünen und somit das Mikroklima sowie das Quartiersbild zu verbessern.

Zur weiteren Stärkung der Biodiversität und insbesondere zur Förderung der Nachfalterfauna als Nahrungsgrundlage der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse, sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Sinne des § 9 (2) NBauO, einschließlich der Tiefgaragendachflächen, mit regiozertifizierten Saatgutmischungen des Nordwestdeutschen Tieflandes mit Nachfalter geeigneten Staudenpflanzen/Wieseneinsaat (Nachtkerze (*Oenothera spec.*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*)) herzustellen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, maximal zweimal im Jahr zu mähen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Um dennoch eine gewisse Gestaltungsfreiheit in den privaten Gartenbereichen zu ermöglichen, sind hiervon Flächen ausgenommen, die unmittelbar der den Wohnungen zugeordneten Gartennutzung dienen (Terrassen, Spiel-, Beet- und Nutzgartenflächen) oder Spielflächen sind.

Außerdem sind im Geltungsbereich ausschließlich standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten gemäß der textlich festgesetzten Pflanzliste zu verwenden, was ebenfalls der Stärkung der heimischen Flora und Fauna dient.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich Wald nach § 2 (3) NWaldLG. Der Waldabstand von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 8.7 Artenschutz

Das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Mehring, Lüneburg, hat im Rahmen des Verfahrens eine spezielle Artenschutzprüfung zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erarbeitet.

Auf Grundlage der Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung bei einer Ortsbegehung im März 2023 sowie der Auswertung von Quellen und Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten, wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Im Plangebiet konnten sieben Fledermausarten sowie sieben Vogelarten festgestellt werden.

Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Potential für Zwischen- und Einzelquartiere kann nicht sicher ausgeschlossen werden bzw. es könnte sich an vorhandenen Bäumen noch entwickeln. Außerdem wurde eine Eignung als Nahrungshabitat für Fledermausarten ermittelt.

Durch die Planungsrealisierung besteht zudem die Gefahr der nachteiligen Beeinträchtigung von heimischen Brutvogelarten über die Beschädigung von gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, da entsprechende Strukturen insbesondere im oberen, schwer einsehbaren Bereich der Bestandsbäume nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Weitere potenziell vorkommende und geschützte Arten können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig:

- AV1: Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung für den Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

- AV2: Weitgehender Baumerhalt im Zuge der Baumsetzung

Im WA2 werden die überwiegend an der Plangebietsgrenze bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt und die zukünftig entfallenden innerhalb des Plangebiets ersetzt.



- AV3: Gestaltung von Nahrungsflächen für Fledermäuse

Im Zusammenhang mit der Maßnahme AV2 wird ein Teil des zu ersetzenden Baumbestands im nördlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 erfolgen. Dadurch soll das Gehölz als Jagdhabitat für Fledermäuse langfristig gesichert werden. Zudem werden durch verschiedene Begrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Regiosaat das Nahrungshabitat für Fledermäuse gesichert.

- AV4: Angepasste Außenbeleuchtung für Fledermäuse und Insekten

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nahrungsinsekten wird festgesetzt, dass die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen und auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind. Eine Ausrichtung des Lichtstrahls in Gehölze und Bäume ist unzulässig.

- ACEF 1: Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren an Bestandsbäumen (CEF-Maßnahme)

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind vorgezogen vor der Baumentnahme 5 künstliche Fledermauskästen (Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) an den verbliebenen Baumbestand anzubringen zu pflegen und mindestens 1mal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume vorgezogen in der der Baumentnahme vorausgehenden Vegetationsruhe anzupflanzen sind (CEF-Maßnahme), um eine vorübergehende Beeinträchtigung des Jagdhabitats mit der bevorstehenden Baumentnahme zu mindern.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

## 8.8 Oberflächenentwässerung

Gemäß der vorliegenden geotechnischen Beurteilung ist der Baugrund im Plangebiet durchgehend gut versickerungsfähig. Entsprechend wurde durch das Ingenieurbüro Beußel, Lüneburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, das eine Rückhaltung und Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über eine Kombination aus Versickerungsmulden für die versiegelten Verkehrsflächen (einschließlich Gehwege, Stellplätze, etc.) und Füllkastenrigolen für die Dachflächen (inkl. Tiefgaragendach) vorsieht. Für die Entwässerungsanlagen wurde ein 5-jähriges Regenereignis mit einem zusätzlichen Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Starkregenereignis angesetzt. Dabei handelt es sich u. a. um den Bereich der Wendeanlage sowie die öffentliche Grünfläche (Spielplatz), die bei einem 30-jährigen Starkregenereignis als zusätzliche Überflutungsfläche zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Gebäude dienen. Ein konkreter Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anfallende Oberflächenwasser wird vollständig in die Versickerungsmulde innerhalb der Wendeanlage entwässert.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und somit der Erhöhung der versickerungsfähigen Flächen sind offene Stellplätze sowie die Erschließungswege mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dabei darf der Spitzenabflussbeiwert 0,5 nicht übersteigen. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Grundwasserneubildung in diesem Bereich gefördert.

Durch die Festsetzung von Gründächern (vgl. Kap. 8.6) wird u.a. das Wasserrückhaltevermögen im Plangebiet zusätzlich erhöht, sodass bei Starkregenereignissen, das anfallenden Dachflächenwasser zeitverzögert in die Versickerungsanlagen abgegeben werden kann.

Dem Bebauungsplan liegt zudem ein mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept zugrunde, das zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen die weitest mögliche Rückhaltung und Versickerung im Gebiet vorsieht und Überschwemmungen von Gebäudeflächen vermeidet. Im Rahmen des noch ausstehenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird eine detaillierte Prüfung des Entwässerungskonzepts erfolgen. Auswirkungen auf die grundsätzliche Planung sind nicht zu erwarten, da das grundsätzliche Konzept bereits abgestimmt ist.

## 8.9 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, da nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind. Auch durch die geplante Tiefgarage sind aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen sowie der von den Nachbargrundstücken abgewandten Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Lage an einer Wohnstraße („Reiherstieg“) mit einem geringen Verkehrsaufkommen sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu erwarten.

Der mit dem Bebauungsplan induzierte Zusatzverkehr von maximal 41 Wohneinheiten (vgl. Kap. 8.4) ist so gering, dass er verträglich mit der Nachbarschaft ist.

## 8.10 Verschattung

Im Rahmen einer Verschattungssimulation wurden mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Besonnungszeiten der unmittelbaren Nachbarbebauung geprüft.

Dabei wurde das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung gem. Bebauungsplan-Vorentwurf als Ausgangspunkt für die Untersuchung herangezogen.

Im Ergebnis werden die Mindestbesonnungszeiten nach DIN 17037 für alle Nachbargebäude eingehalten, sodass auch nach Planrealisierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnung und Belichtung vorhanden sind.

An den Fassaden der Nachbargebäude Reiherstieg 13, 17a und 17d ist gemäß der Untersuchung in jeweils einem Bereich eine abwägungsrelevante Reduzierung der Besonnungszeit zu erwarten.

Beim Gebäude Reiherstieg 13 wird eine deutliche Abnahme der Besonnungszeiten an einem Fenster an der Ostfassade für einen Aufenthaltsraum festgestellt. Gleichzeitig wird dieser Raum über zwei weitere Fenster nach Süden und Westen ausgerichtet weiterhin besonnt, sodass von einer zumutbaren Abnahme auszugehen ist und keine weiteren Maßnahmen getroffen werden müssen.

Für das Gebäude Reiherstieg 17a wird gutachterlichseits die Verschiebung des Staffelgeschosses vom Haus 1 nach Osten empfohlen. Dem steht der vielfach von den östlichen Nachbarn geäußerte Belang gegenüber, die städtebauliche Wirkung der Mehrfamilienhäuser gegenüber den östlich angrenzenden Nachbarn im Reiherstieg 17 a-j durch die Anordnung der Staffelgeschosse im Westen, zur Plangebietsmitte hin, zu reduzieren (vgl. Kap. 8.3).

Gemäß der DIN 17037 werden die Mindestbesonnungszeiten für gesunde Wohnverhältnisse am Reiherstieg 17a sicher eingehalten. Zudem befindet sich die Bestandsbebauung derzeit in einer beinahe vollständig unverschatteten Lage, sodass die Besonnungszeiten zur Bestandsituation in einigen Fällen der astronomisch maximal möglichen Besonnung für diese Ausrichtung sehr nahekommen. Dies stellt im bebauten Innenbereich einen Sonderfall dar. Dadurch fällt die Betroffenheit bezüglich der nun vorherrschenden Besonnungszeiten insbesondere bei niedrigen Sonnenständen im November-Dezember-Januar relativ hoch aus.

Aus den o. g. Gründen wird in diesem Fall der Belang der Reduzierung der städtebaulichen Wirkung des Vorhabens auf die östliche Nachbarbebauung höher gewichtet und auf eine Verschiebung des Staffelgeschosses nach Osten verzichtet.

Für das Gebäude Reiherstieg 17d wurde zum Entwurf gemäß der gutachterlichen Empfehlung die östliche Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA2 um 2 m nach Westen verschoben, sodass die Abnahme der Besonnungszeiten auf ein Minimum reduziert und somit eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung vermieden werden kann.

Zudem wurden die Besonnungszeiten der privaten Freiflächen (Gärten) der Nachbargrundstücke überprüft. Von März bis September sind die Freiräume nicht oder nur sehr geringfügig durch eine Verschattung betroffen. In den Wintermonaten, vor allem dem sonnenärmsten Monat Dezember, lassen sich deutliche Verschattungswirkungen bei den Gebäuden Fasanenweg 2 bis 6, Reiherstieg 11 bis 13 sowie Reiherstieg 17a bis, e und g feststellen.

Geringe Besonnungswerte der Freiräume im Dezember / Januar sind im bebauten Innenbereich nicht unüblich und das dauerhafte Verweilen im Freiraum an einem bestimmten Ort spielt aufgrund der kalten Jahreszeit eher eine untergeordnete Rolle. Auch die notwendige Besonnung für das Pflanzenwachstum ist in den kalten Monaten nicht relevant. Ausschlaggebend für die Freiraumqualität dürfte daher eher die Besonnung im Frühjahr / Herbst sowie im Sommer sein. Zudem wird hier der Belang der Schaffung von Wohnraum höher gewichtet. Somit werden im Bebauungsplan diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen getroffen.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Vorhabenplanung wurden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 als Dachform Flachdach festgesetzt, um Gründächer herzustellen, die für die Artenvielfalt, Regenrückhaltung und bioklimatischen Bedingungen förderlich sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wurde keine Dachform festgesetzt, damit gemäß dem umliegenden Bestand bei Einfamilien- und Doppelhäusern geneigte Dächer zulässig sind, jedoch auch begrünte Flachdächer entstehen können.

Zum Erhalt des norddeutschen Ortsbildes werden als Fassadenmaterialien ortstypisch Stein, Klinker sowie Verblender festgesetzt. Davon ausgenommen sind Fassadenmaterialien in den Farbtönen anthrazit bis schwarz zur Vermeidung von Wärmeinseln durch sehr dunkle Fassaden. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten, können maximal 40 % der Fassaden mit mineralischem Putz in hellen Farben (Hellbezugswert  $\geq 60$ ) ausgeführt werden. Der Hellbezugswert misst die Helligkeit eines Farbtönen und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100. Um somit ein starkes Aufheizen der Fassadenoberflächen sowie der Umgebung durch Sonneneinstrahlung zu verhindern und der Entstehung von Wärmeinseln im Plangebiet entgegenzuwirken, in den Farben mit einem Hellbezugswert von  $\geq 60$  auszuführen. Zudem kann für untergeordnete Gebäudeteile Holz in Naturfarben verwendet werden.

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur durch standortgerechte heimische Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Gelände herzustellen. Dies soll die Durchgrünung des Quartiers fördern und somit dem positiven Ortsbild dienen sowie eine gewisse „soziale Kontrolle“ im öffentlichen Raum erhöhen und somit ein positives Sicherheitsgefühl erzeugen.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Denkmalschutz**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass, wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde (Hansestadt Lüneburg) zu benachrichtigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

### **10.2 Altlasten**

Nach derzeitigem Stand sind keine Altlasten im Geltungsbereich vorhanden. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen sind dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Altlastenerkundungen sind nach bisherigem Kenntnisstand entbehrlich.

### **10.3 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich liegt in einer Fläche mit Kampfmittelverdacht. Eine Bohrlochsondierung der Verdachtsflächen ist bereits in Abstimmung mit den Fachbehörden – soweit unabhängig von dem Baubeginn möglich – erfolgt. Im Rahmen der Sondierung konnte ein Kampfmittelverdacht bereits überwiegend ausgeschlossen werden. Einzelne festgestellte Bodenanomalien sind erst mit Aushub der Baugrube und Absenkung des Grundwassers erreichbar bzw. sind aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht auswertbar. Im Zuge der Erdarbeiten für die Baumaßnahmen findet daher noch eine baubegleitende Kampfmittelsondierung statt.

Es wird weiterhin auf die verbleibende Meldepflicht bei Zufallsfunden hingewiesen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

### **10.4 Erneuerbare Energien / Energieeinsparung**

Es wird klarstellend auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das die Ziele des Klimaschutzes für die Errichtung von Gebäuden umsetzt.

### **10.5 Schottergärten**

In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist der Ausschluss von sogenannten Schottergärten geregelt. Die NBauO regelt in § 9 u.a., dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen gestaltet werden müssen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

### **10.6 Artenschutz**

Zur Verdeutlichung wird darauf hingewiesen, dass Bäume im ganzen Stadtgebiet durch die Baumschutzsatzung erfasst sind und dass Rodungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind. Außerdem wird klargestellt, dass vorhandene Bäume auch während der Bauzeiten vor Beschädigungen zu schützen sind (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

## 10.7 Grundwasser und Trinkwasser

Im Plangebiet wurden in den Randbereichen über einen Zeitraum von ca. 3 Monaten fünf Grundwassermessstellen zur Ermittlung des anstehenden Grundwassers eingerichtet. Es wurden Grundwasserstände zwischen ca. 12,5 m und 13,0 m ü. NHN ermittelt, wobei in sehr regenreichen Perioden ein weiterer Anstieg bis ca. 14 m ü. NHN anzunehmen sein wird.

Im Rahmen der Bauphase ist zur Herstellung der Tiefgarage im Vorhabengebiet voraussichtlich eine temporäre Grundwasserabsenkung notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jegliche Eingriffe in das Grundwasser eine wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde vorausgesetzt wird. Im Rahmen der Genehmigung wird die Reichweite der Absenkung des Grundwassers berechnet, dargestellt und die Auswirkung auf die betroffenen Schutzgüter ermittelt. Können mögliche Beeinträchtigungen der z. B. umliegenden Vegetation oder Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden, können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen beauftragt werden. Erhebliche Auswirkungen durch bzw. auf die grundsätzliche Planung sind nicht zu erwarten. Das Konzept ist bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine geotechnische Beurteilung erarbeitet, um mögliche Senkungsschäden an der direkt angrenzenden Bebauung durch die temporäre Grundwasserabsenkung abzuschätzen. Im Ergebnis sind aufgrund der Bodenzusammensetzung durch die temporäre Grundwasserabsenkung keine Setzungsschäden an den angrenzenden Nachbargebäuden zu erwarten. Es ist ein Beweissicherungsverfahren durch den Vorhabenträger durchzuführen (Regelung im Durchführungsvertrag enthalten).

Das Plangebiet befindet sich zudem in der Schutzgebietszone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Lüneburg. Der Förderhorizont des Wasserwerkes Lüneburg wird in diesem Bereich von einem Grundwasserhemmer überdeckt. Im Bereich des Plangebiets ist oberflächennah eine weitere grundwasserhemmende Schicht im Rahmen der geotechnischen Untersuchung erkundet worden. Veränderungen in Art und Menge des Grundwassers / Trinkwassers sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

## 10.8 Dienstbarkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Flurstücken 40/99 sowie 40/90, Flur 11, eine Abstandsbaulast durch das westlich angrenzende Gebäude auf den Flurstücken 40/68 und 152/40 vorhanden ist (vgl. Abb. 7). Der Bereich wird im Rahmen der Neubauplanung bei der Berechnung der erforderlichen Grenzabstände berücksichtigt.

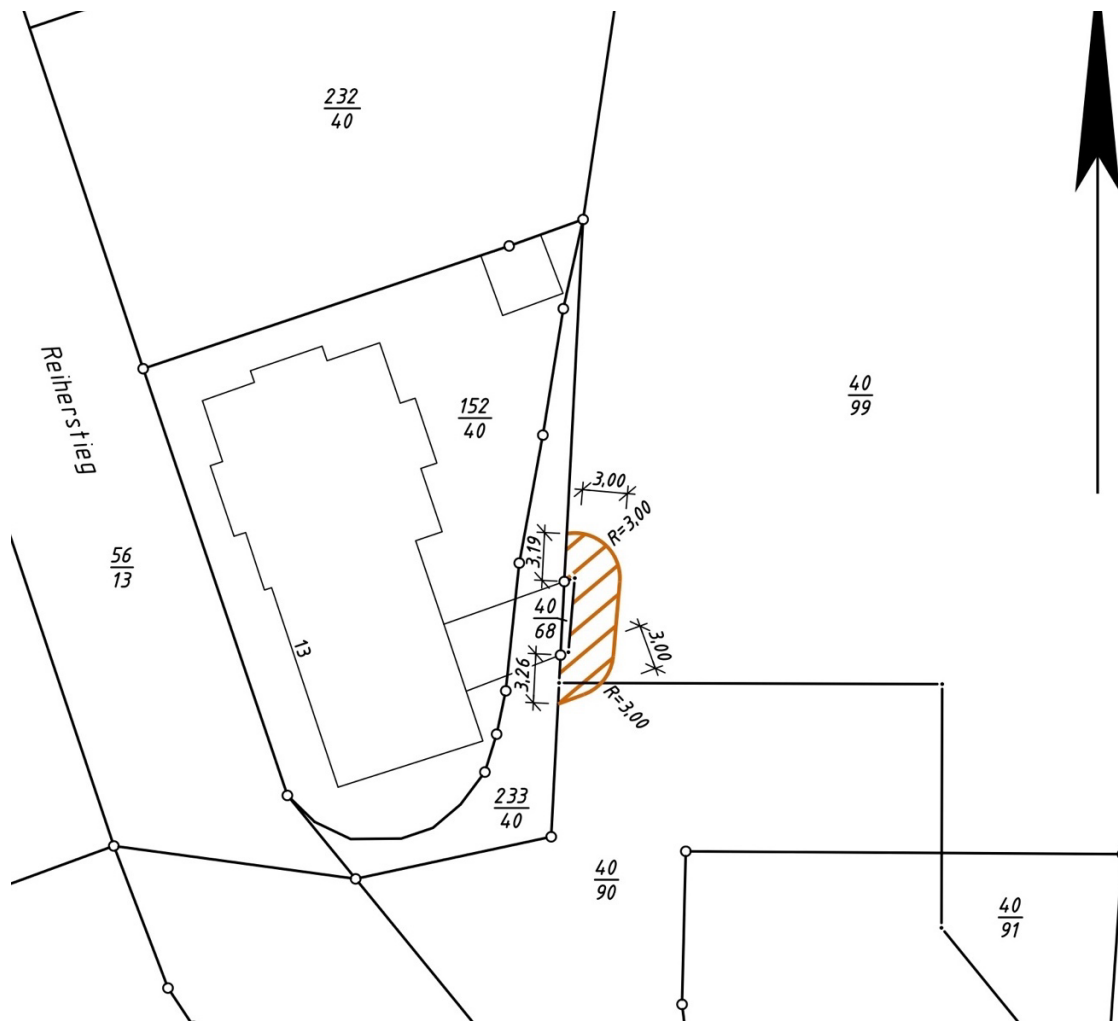


Abb. 7: vorhandene Baulast auf den Flurstücken 40/99 sowie 40/90, Flur 11  
(Quelle: ÖbV Rüdiger Mellentin)

## 10.9 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) die Grundversorgung des Plangebiets mit Löschwasser durch die Hansestadt Lüneburg zu erfolgen hat.

Der Löschwasserbedarf wird nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festgelegt. Demnach beträgt der Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden.

Im Plangebiet kann zurzeit über die Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Der Vorhabenträger des geplanten Bauvorhabens ist gleichzeitig Erschließungsträger der neu herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger / Erschließungsträger für eine ausreichende Bereitstellung des Löschwassers im Geltungsbereich verpflichtet. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung werden die Maßnahmen geprüft und entsprechend umgesetzt.

Sofern der Löschwasserbedarf eines Bauvorhabens gemäß der Tabelle des DVGW-Arbeitsblatt W 405 höher liegt, ist vom Bauherrn nachzuweisen, dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann.

## 10.10 Versorgungsleitungen

Entlang der Straße Reiherstieg verlaufen außerhalb des Plangebiets unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Elektrizität, Wasserver- und -entsorgung) und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zur Herstellung der inneren Erschließungsstraße zu berücksichtigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

## 11 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Grundstück des ehemaligen Kinderheims einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und im Sinne der Flächeneinsparung nachverdichtet. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzung von Baugrenzen wird die Umgebung vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

Die wesentlichen ortsbildprägenden Bäume werden weitgehend erhalten. Entfallende Bäume werden nach der Baumsatzung der Hansestadt Lüneburg innerhalb des Plangebietes ersetzt.

Zudem werden weitere Maßnahmen festgesetzt, die der Durchgrünung des Plangebiets, dem Erhalt der Artenvielfalt und dem Artenschutz sowie dem lokalen Regenwassermanagement zuträglich sind.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen z. B. durch Versiegelung sind deshalb nicht zu befürchten. Durch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Die künftige Bebauung und Versiegelung werden mit den Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Auch erhebliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr oder störende Nutzungen sind nicht zu befürchten.

## 12 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,85 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.562 m <sup>2</sup>	89%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	700 m <sup>2</sup>	8%
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	281 m <sup>2</sup>	3%
<b>Gesamt</b>	<b>8.543 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>