



Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 179 „Ziegelkamp“

Beschluss der vorgebrachten Anregungen

Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 29.03.2023

Äußerung/Stellungnahme: öffentliche Träger und Verbände

Auswertung/Integration in das Planungsvorhaben

[Ö2] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
(vom 06.04.2022)

[Ö2.1] In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund- bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. **Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen** sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

[Ö2.2] Ob im Vorhabensgebiet eine **Erlaubnis gem. § 7 BBergG** oder eine **Bewilligung gem. § 8 BBergG** erteilt und/oder ein **Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG** verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene **Salzabbaugerechtigkeiten** finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare

[zu Ö2] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

[zu Ö2.1] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Ein ergänzendes Baugrundgutachten wurde der Begründung als Anlage beigefügt, zentrale Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet. Hierbei wurden nebenstehende Hinweise berücksichtigt.

[zu Ö2.2] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Die Abfrage bei NIBIS bzw. bei LBEG hat keine der zu prüfenden nebenstehenden Verbindlichkeiten ergeben. Es liegen bislang keine Hinweise für Rohstoffvorkommen bzw. Abbauberechtigungen vor. Das Thema wurde in der Begründung ergänzt.

Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

[Ö3] Deutsche Telekom Technik, Lüneburg

(vom 06.04.2022)

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt, da **mögliche Neuanschlüsse** aus jetziger Sicht **durch vorhandene Leitungen** realisiert werden können. Eine Erweiterung unserer Infrastruktur wird deshalb voraussichtlich nicht erforderlich sein. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

[zu Ö3] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Die Informationen wurden in die Begründung eingearbeitet.

[Ö4] Wirtschaftsförderungs-GmbH, Lüneburg

(vom 08.04.2022)

Bei der künftigen Bebauung des Eckgrundstückes Ziegelkamp /Am Schierbrunnen ist die unmittelbare Nachbarschaft zum Technologiezentrum der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (TZH) zu berücksichtigen. Das TZH hat eine überregionale Bedeutung für die überbetriebliche Lehrlings- und Meisterausbildung im Handwerk. Hierfür stehen 40 Werkstätten und das Kompetenzzentrum Nutzfahrzeug- und Landmaschinentechnik zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass es zu **keiner Einschränkung des Ausbildungs- und Lehrbetriebes im TZH** aufgrund der zusätzlichen Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung im Plangebiet kommt.

[zu Ö4] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt zu einer Änderung von Festsetzungen (Änderung des Bebauungsplans und Änderung abwägungserheblicher Inhalte des VEP).

Die Bedeutung des TZH wird gesehen und in der Begründung mehrfach betont. Die Berücksichtigung der Belange ist des TZH von wesentlicher Bedeutung für die Planung. Zu diesem Zweck, aber auch zum Schutz der empfindlichen neuen Nutzungen, wird die Planung von Beginn an gutachterlich begleitet. Die Gutachten (STU, Staub, Geruch) wurden im Anschluss an vorliegende Beteiligung und aufgrund inzwischen erfolgter Planungsänderungen beim TZH und im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundlegend überarbeitet und ergänzt. Daraufhin erfolgten Änderungen am Bebauungsplan (u.a. Wechsel von WA auf MU) sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan (Änderungen an Architektur und Lärmschutz) mit abwägungserheblichem Inhalt.

[Ö5] Vodafone GmbH, Hannover
(vom 20.04.20220)

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (Neubaugebiete.de@vodafone.com). Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH, Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

[zu Ö5] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

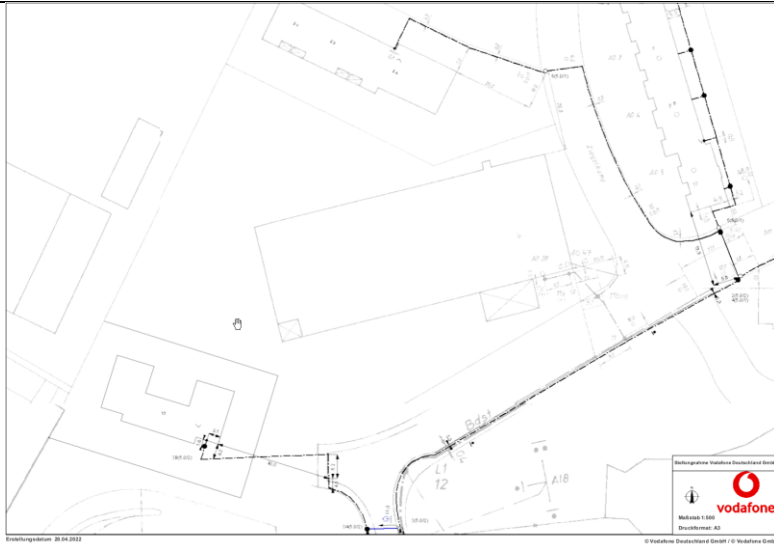
Die Information wurde in der Begründung ergänzt: Ein Leitungsausbau ist ggf. durch den Bauherrn zu veranlassen und zu finanzieren.

[Ö6] Vodafone Kabel Deutschland, Hannover/Bremen
(vom 20.04.2022)

Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationsanlagen** unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

[zu Ö6] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Nebenstehende Information wird in der Begründung ergänzt. Veränderungen an Anlagen von Vodafone Kabel Deutschland sind ggf. durch den Bauherrn zu veranlassen und zu finanzieren.



Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH, Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

[Ö7] Landkreis Lüneburg, Regional- und Bauleitplanung, Lüneburg
(vom 29.04.2022)

ANREGUNGEN:

Brandschutz

[Ö7.1] Nach „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Hansestadt Lüneburg verpflichtet für eine **Grundversorgung** mit **Löschwasser** zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens **192 m³/h über 2 Stunden** vorhanden sein, die in einer **Entfernung** von höchstens **300 m** zur

[zu Ö7] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt zu einer Änderung von Festsetzungen.

[zu Ö7.1] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt zu einer Änderung von Festsetzungen.

Die Informationen zur Grundversorgung mit Löschwasser wurden, soweit noch nicht vorhanden, auf dem Plan (Hinweis) und in der Begründung ergänzt.

Ergänzt werden beispielsweise Festsetzungen, die gewährleisten, dass das Gründach als harte Bedachung gem. DIN 4102-17 ausgeführt und das Gebäude eine Fassade aus geeigneten mineralischen Materialien/Stein

Verfügung stehen muss. Die **Abstände** der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens **140 m** betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

[Ö7.2] Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf dem Grundstück **Bewegungsflächen** entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge). Durch die Gebäudehöhe ist ggf. der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr erforderlich, die hierfür benötigten Feuerwehraufstellflächen sind ebenfalls gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

erhält. Dadurch kann der Löschwasserbedarf auf 96 l / 2 Stunden begrenzt werden.

[zu Ö7.2] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Die Begründung und der VEP wurde zum Thema Brandschutz grundlegend überarbeitet.

Die Stn. ist in Verbindung mit der Stn. der Stadt Lüneburg (Bauaufsicht) zu sehen, die ebenfalls auf Überarbeitungsbedarf für Brandschutzzwecke hinweist. Die Bauaufsicht schlägt vor, den Abstand des Gebäudes am Schierbrunnen von 10 m auf 9 m zu verringern. Bei 9 m Abstand zur Straße würde das Erfordernis separater Aufstellflächen entfallen. Auch die straßenbegleitenden Parkplätze könnten im Prinzip erhalten werden. In diesem Fall könnte sich jedoch die Anleiterbarkeit als schwierig erweisen, sobald höhere Fahrzeuge als Standard-Pkw auf den Stellplätzen stehen. Angenommen, die Stellplätze würden entfernt und es würden punktuelle Aufstellflächen zwischen den beiden Zufahrten geschaffen, müssten die Aufstellflächen incl. Gehweg- und bisherigem Stellplatzstreifen ertüchtigt werden. Hiermit wären beträchtliche Kosten verbunden.

Somit wird eine andere Lösung gewählt: Die Gebäude werden in Richtung Innenhof mit Laubengängen und Außentritten versehen, die zugleich als Fluchtwege dienen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehdrehleitern werden komplett in den Innenhof verlagert. An den Außenfassaden kann ggf. mit Steckleitern gelöscht werden. Die Überarbeitung der

Natur- und Landschaftsschutz

[Ö7.3] Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des B-Planes keine Bedenken. Es wird jedoch auf die **Artenschutzrechtlichen Bestimmungen** nach § 39 und § 44 BNatSchG sowohl für den Abriss als auch für die Baumfällungen verwiesen. Zudem ist die **Baumschutzsatzung** der Hansestadt Lüneburg zu beachten.

[Ö7.4] HINWEISE:

Regionalplanung

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

Wald

Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht betroffen.

Brandschutzkonzeption der Hochbauplanung ist mit der Brandschutzprüfung des Landkreises Lüneburg abgestimmt worden.

[zu Ö7.3] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Ggf. noch fehlende Informationen zu Baum- und Artenschutz im Zuge von Abriss oder Baumfällungen wurden in der Begründung und auf dem Plan (Hinweise) ergänzt.

[zu Ö7.4] Nebenstehende Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

[Ö8] Kriminalpräventionsrat Hansestadt und Landkreis Lüneburg, Lüneburg (vom 02.05.2022)

der Arbeitskreis "Sicher Bauen und Wohnen" des Kriminalpräventionsrates für Hansestadt und Landkreis Lüneburg nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Kellergeschoss:

- Zur geplanten Tiefgaragen-Planung bestehen keine grundsätzlichen kriminalpräventiven Bedenken, sofern auch im Bereich der TG-Zufahrt sichergestellt wird, dass nur die BewohnerInnen der Wohnanlage Zugang bzw. Zufahrt zur Tiefgarage haben.
- Die weitere Durchplanung des Kellergeschosses zur Entwurfs-Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollte der Zielsetzung folgen, potentielle Gefahren- aber auch Angsträume zu vermeiden bzw. zu minimieren, indem Z.B. die Zugänglichkeit zu den wohnungszugehörigen Abstellräumen und möglichst auch Fahrrad-

[zu Ö8] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Nebenstehende Hinweise wurden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Berücksichtigung weitergegeben; sie sind überwiegend maßnahmenbezogen oder betreffen die Hochbauplanung und sind damit nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

<p>Abstellräumen baulich so voneinander getrennt wird, dass diese nur für den Bewohnerkreis gegeben ist, der ein gemeinsames Treppenhaus nutzt. So lassen sich die kriminalpräventiven Vorteile sozialer Kontrolle optimal nutzen und die Anonymität unter den BewohnerInnen verringern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzend wird empfohlen, die zur Erhöhung der kriminalpräventiven Sicherheit vorgesehenen Maßnahmen in der B-Plan-Begründung kurz zu erläutern, sofern diese aus den VEP-Plänen nicht bereits ablesbar sind. 	
<p>[Ö9] Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Lüneburg (vom 02.05.2022)</p> <p>[Ö9.1] vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nicht benachrichtigt wurde und die Planunterlagen erst auf Anfrage erhalten hat. Mit E-Mail vom 10. Juli 2019 reichten wir bereits ausführliche Hinweise zur Bauleitplanung und zum damaligen Planungsstand auf den Flächen des Technologiezentrums an das Planungsbüro EPS PartGmbB weiter.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 bestehen Bedenken aus handwerklicher Sicht. Die Planung berührt die Belange des Technologiezentrums, das von der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade als Aus- und Weiterbildungszentrum im öffentlichen Interesse betrieben wird. Der Geltungsbereich des Planentwurfs grenzt unmittelbar östlich an das Schulungsgelände.</p> <p>[Ö9.2] Zwar wurde die schalltechnische Untersuchung zwischen der LÄRMKONTOR GmbH und Handwerkskammer ausführlich abgestimmt, und die Ergebnisse des Schallgutachtens vom 9. Februar 2021 (Berichtsnummer LK 2019.281.1) sind aus unserer Sicht stimmig.</p>	<p>[zu Ö9] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt zu einer Änderung von Festsetzungen (Änderung des B-Plans und abwägungserheblicher Inhalte des VEP).</p> <p>[zu Ö9.1] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgten eine Aktualisierung der STU sowie eine Änderung des Bebauungsplans und abwägungserheblicher Inhalte des VEP.</p> <p>Das Schreiben vom 10.07.2019 (per Mail) liegt vor. Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen und weitgehend bei der Planung berücksichtigt. Da in der Bauleitplanung zahlreiche, teilweise entgegenstehende Belange gegeneinander abgewogen werden müssen, können häufig nicht alle Interessen vollumfänglich berücksichtigt werden. Den Belangen des TZH wird bei der Planung, wie in der Begründung zum Ausdruck gebracht, besonderes Gewicht zugemessen aufgrund seiner hohen Bedeutung für den Bereich berufliche Bildung. Die Planung wurde von Beginn an gutachterlich begleitet, um durch Immissionsschutzmaßnahmen, die sich auf das neue Bauvorhaben beschränken, den Betrieb des TZH nicht einzuschränken und angemessenen Spielraum für Schallemissionen durch das TZH sicherzustellen.</p> <p>[Ö9.2] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die STU wurde für den nächsten Verfahrensschritt aktualisiert aufgrund geänderter Planungen (Bebauungsplan und Hochbau). Die Planungen des</p>

Allerdings **bezogen sich die Planungen auf einen Ist-Zustand** des Technologiezentrums, der mittlerweile zwei Jahre alt ist und sich in sehr naher Zukunft **sehr wahrscheinlich verändern** wird. Anfang 2021 war noch nicht absehbar, welche Vorhaben zur Modernisierung und Erneuerung der Werkstätten auf welchen Flächen des Schulungsgeländes als konkret umsetzbar eingestuft werden. Auf mögliche bauliche und nutzungsbezogene Änderungen wiesen wir während der schalltechnischen Untersuchung hin.

[Ö9.3] Der vorhabenbezogene Planentwurf sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vor. In einem Schreiben des Fachbereiches Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg vom 21. September 2021 zur Bauvoranfrage Nr. 346/21 der Handwerkskammer vom 9. August 2021 werden als geänderte Nachforderung der Baubehörde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für die schalltechnische Prognose zur Bauvoranfrage vorgegeben. Diese Werte beziehen sich auf den damaligen Gebietscharakter. Die Richtwerte liegen demnach nicht deckungsgleich mit den geplanten Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) des vorliegenden Planentwurfs. **Damit stimmen die Voraussetzungen für die schalltechnische Beurteilung zwischen dem Planentwurf der Hansestadt Lüneburg und der Bauvoranfrage für das Vorhaben der Handwerkskammer nicht überein.**

[Ö9.4] Der Geltungsbereich müsste als Mischgebiet festgesetzt werden, damit der Bauleitplan den Vorgaben des Fachbereiches Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg entspricht. Das würde bedeuten, dass sich im Plangebiet auch mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe ansiedeln. Zudem halten wir die Vorgaben im vorletzten Absatz der Festsetzung Nr. V2.1 für zweifelhaft. Der Hinweis auf **Richtwerte für Mischgebiete** mit 60 dB(A) in Außenwohnbereichen ist unserer Sicht nach so **nicht haltbar**.

TZH können aus rechtlichen Gründen erst dann für den Bebauungsplan zugrundegelegt werden, wenn sie realisiert werden. Somit bleibt der derzeitige Zustand die Basis für die Immissionsgutachten bzw. Bauleitplanung und Hochbau.

[Ö9.3] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung von Festsetzungen.

Die Planung wurde aus verschiedenen Gründen (s. Begründung) von einem WA (Allgemeines Wohngebiet) auf ein MU (Urbanes Gebiet) umgestellt.

[zu Ö9.4] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen (oder Ergebnissen der Abwägung).

Durch Aufgabe des Krümet-Marktes entfällt die einzige gewerbliche Nutzung im Bereich der Planung. Damit liegt de facto kein MI (Mischgebiet) mehr vor.

Im betroffenen Bereich treffen gemäß erstem Entwurf zwei Gebietsarten aneinander. Der Grenzbereich ist mit einer **Gemengelage** vergleichbar. Dort ist aus verschiedenen Gründen nicht der volle baugebietsübliche

Schutzanspruch anzusetzen (u.a. Vorbelastung, an der Grenzlinie Sprünge von mehreren dB(A) gem. TA-Lärm-Modell). Hier kann ein **Zwischenwert** gebildet werden (TA Lärm, Nr. 6.7¹), der bestimmte Anforderungen zu erfüllen hat (vgl. BVerwG, B. 07.06.2019). Demnach ist davon auszugehen, dass für den Grenzbereich MI-Werte angesetzt werden können.

Dennoch sollen künftige Einschränkungen für den Betrieb des TZH vermieden werden.

Ein WA könnte bei den Bewohnern einen Anspruch auf ungestörtes Wohnen suggerieren, der im Grenzbereich zum TZH umzusetzen ist. Die Ausweisung eines MI ist aufgrund der schwierigen Realisierbarkeit einer ausgewogenen Nutzungsmischung keine ernsthaft in Betracht kommende Option, zumal sich nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereichs reine Wohnnutzung anschließt. Aus diesem Grund ist auch ein größerer Umgriff des Geltungsbereichs keine Möglichkeit.

Mit der Ergänzung der Planung um gewerbliche Nutzungen im Bereich der öffentlichen Erschließung kann jedoch im Ergebnis ein MU ausgewiesen werden. Für ein MU ist kein bestimmtes Mischungsverhältnis von Wohnen und anderen Nutzungen vorgeschrieben. Ein Mindestmaß an Gleichgewichtigkeit ist jedoch erforderlich, es muss eine Mitprägung der untergeordneten Nutzung vorliegen, was hier auch aufgrund der Gemengelage für gegeben angesehen wird. Wegen der zentralen Lage des Plangebietes ist eine Anreicherung mit gewerblichen Nutzungen darüber hinaus eine Lösung, die zur Lebendigkeit des Straßenraumes bzw. des Stadtteils beitragen kann.

[zu Ö9.5] Die Begründung wurde überarbeitet.

[Ö9.5] Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vermittelt einen Gebietsschutz (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 - 4 C 8.11). Der

¹ **TA Lärm, Nr. 6.7 Gemengelage**

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete *sollen* dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Immissionsort liegt nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster, und der Bebauungsplan soll hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen. Hierzu finden wir auch keine Aussagen im Schallgutachten der LÄRMKONTOR GmbH.

[Ö9.6] Des Weiteren kommt uns der Absatz nicht eindeutig verständlich und praktikabel vor. Im ersten Absatz der **Festsetzung Nr. V2.1** können wir die „rot gekennzeichneten Bereiche“ nicht zuordnen. Sind damit die „Art der baulichen Festsetzung“ nach Nr. 1 oder „Sonstige Planzeichen“ nach Nr. 6 der textlichen Festsetzungen gemeint? Hierzu bitten wir um Klärung.

Mit der Ausweisung eines MU sind entstehende Lärmbelastungen von Wohnnutzungen im Grenzbereich zum TZH unverändert. Eine leichte Überschreitung auch der MU-Werte liegt in den beiden obersten Geschossen im südlichen Bereich der Westfassade vor.

Da das Vorhaben die neu hinzukommende Nutzung ist, kann dem Bauherrn zugemutet werden, dass er an seinem Vorhaben durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe den Konflikt löst. Daher beschränkt sich der Bebauungsplan auf **passive Schallschutzmaßnahmen** am Immissionsort gem. § 9 Abs. 1 Var. 3 BauGB, deren Zulässigkeit bei der Einführung von Var. 3 vom Gesetzgeber explizit betont wurde. Passive Schallschutzmaßnahmen, die TA-Lärm-konform sind, sind z.B.: Gebäudestellung, Zuschnitt des Hauses, Anordnung der Räume und der notwendigen Fenster (vgl. BVerwG, U. v. 23.09.1999).

Damit können allerdings nicht die Außenlärmwerte beeinflusst werden, um einen Gebietsschutz für das gesamte Plangebiet herzustellen, wie dies die TA Lärm im Regelfall vor dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Raum fordert. Um im Plangebiet einen Außenlärmschutz herzustellen, müssten aktive Schallschutzmaßnahmen (am Emissionsort) getroffen werden. (Eine Wand oder gar ein Wall kommen wegen der erforderlichen Dimensionierung nicht in Frage.) Wie in der Begründung dargelegt, kann auf aktiven Schallschutz verzichtet werden, doch hat auch das TZH Rücksicht auf umgebende Nutzungen zu nehmen, beispielsweise die bereits vorhandene, umgebende Wohnnutzung (Rücksichtnahmegebot). Bislang bedeutete das: Einhaltung der MI-Werte. Weiterhin wird auf die Planungsabsichten des TZH hingewiesen, die – sollten sie realisiert werden – eine räumliche Verlagerung der Emissionsquellen vorsehen.

[zu Ö9.6] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Formulierung und die Darstellung auf dem Plan werden überarbeitet (Lärmschutz). Gemeint sind die Bereiche im Fassadenpegelplan, bei denen die Überschreitungen durch rote Schrift für die Pegel gekennzeichnet sind.

[Ö9.7] Neuplanung und Förderbescheid für das Werkstattzentrum 3
Mittlerweile liegt eine **aktuelle Planung für das Technologiezentrum** zur Modernisierung von Werkstattzentren in Abstimmung mit dem Fördergeber vor, der die Erneuerung der Lehrwerkstätten 3 und 4 entlang des Plangebietes „Ziegelkamp“ favorisiert. Für den Neubau dieser Werkstätten ging nunmehr ein Förderbescheid ein, der nach Rückbau der alten Werkstattzentren 3 und 4 den Neubau eines modernen Werkstattzentrums 3 (Kfz-Lehrwerkstatt und Kfz-Lackieranlage) mit Parkpalette bewilligt. Die Bauvoranfrage dafür wurde bereits am 9. August 2021 bei der Baubehörde eingereicht, dazu die schalltechnische Untersuchung der LÄRMKONTOR GmbH vom 2. März 2022 (Berichtsnummer LK 2021.289.1).

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben des Werkstattzentrums 3 (Berichtsnummer LK 2021.289.1) sollten die Maßnahmenvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 179 „Ziegelkamp“ unbedingt übernommen werden (Berichtsnummer LK 2019.281.1, Seite 19 f.). Für die Nachtzeit wäre allerdings eine Überprüfung mit der aktuellen Planung erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass ohne bauliche oder technische Schutzmaßnahmen zweifellos Immissionsschutzkonflikte zu erwarten sind. Und zwar besonders, wenn von den Schutzansprüchen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO gemäß Bebauungsplan Nr. 179 ausgegangen wird. Deshalb halten wir die Vorschläge aus dem Schallgutachten vom 9. Februar 2021 als Mindestschutzniveau für unausweichlich (Berichtsnummer LK 2019.281.1). Das geplante Werkstattzentrum 3 soll eine innovative Wärmerversorgung durch ein Wärmepumpensystem und eine mit Holz betriebene Hackschnitzelheizungsanlage samt der dafür notwendigen Lüftungsaggregate nach dem neuesten Stand der Technik erhalten. Zwar betrachtet die schalltechnische Untersuchung (Berichtsnummer LK 2021.289.1) die Zu- und Abluftanlagen ebenso wie die nachbarlich geplante Parkpalette aus der eingereichten Bauvoranfrage. Doch wurden seinerzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zugrunde gelegt, die der Fachbereich Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg mit Schreiben

[zu Ö9.7] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt zu einer Änderung von Festsetzungen (Änderung von B-Plan und abwägungserheblichen Inhalten des VEP). Geändert wurde am Bebauungsplan die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Wechsel von WA auf MU). Als abwägungserheblicher Inhalt des VEP wurde die zeichnerische Darstellung des betroffenen Bereichs detaillierter ausgearbeitet, die textlichen Formulierungen zum Lärmschutz wurden gem. verändertem Immissionsrichtwert, gem. aktualisierter STU und gem. Anregungen durch Stellungnahmen überarbeitet. Inhaltlich bleibt der erforderliche Lärmschutz im Wesentlichen unverändert.

Die Planungen des TZH sind vorteilhaft für die Immissionssituation im Plangebiet. Nichtsdestotrotz hat der Plangeber Abstand von einer Anpassung an die Planungsabsichten genommen. Denn solange die Planungen des TZH nicht realisiert wurden, kann für vorliegenden Bebauungsplan nicht rechtssicher davon ausgegangen werden, dass dies tatsächlich geschieht. Somit ist der IST-Zustand anzusetzen.

Zum Thema Mischgebiet: siehe Abwägungsvorschlag zu den vorangehenden Punkten.

vom 21. September 2021 zur Bauvoranfrage Nr. 346/21 angibt. Dabei geht die schalltechnische Prognose von einem Mischgebiet (MI) mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet „Ziegelkamp“ aus. Dieser Gebietstyp ist aber nicht mit dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 „Ziegelkamp“ identisch, der als Planziel ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beinhaltet. Laut schalltechnischer Untersuchung zur Bauvoranfrage der Handwerkskammer werden die **Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete** während der **Tagzeit** auch **eingehalten**. In der **Nachtzeit** würden allerdings **Überschreitungen** auftreten (LÄRMKONTOR GmbH, Berichtsnummer LK 2021.289.1). Weil die Planung zum Bebauungsplan Nr. 179 derzeit aber ein Wohnbauprojekt und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorsieht, wäre eine Nachprüfung der schalltechnischen Untersuchung (Berichtsnummer LK 2019.281.1) unter Berücksichtigung der geplanten Geschosshöhe (im Entwurf zz. IV) und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm unumgänglich. Unserer Einschätzung nach könnten die Maßnahmvorschläge aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 179 zur Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte für die Tagzeit beitragen (LÄRMKONTOR GmbH, Berichtsnummer LK 2019.281.1, Seite 19 f.). Die Vorschläge sollten mit Blick auf das Gebot der Konfliktvermeidung auf jeden Fall in das Immissionsschutzkonzept aufgenommen werden.

Darüber hinaus ist aus unserer Sicht jedoch eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Werkstattzentrums 3 für die Nachtzeit dringend erforderlich, und zwar besonders aufgrund der geplanten Lüftungsanlagen für die Wärmepumpen und Hackschnitzelheizung. Dabei wäre das geplante Wohngebiet mit der vorgesehenen Geschosshöhe und den entsprechenden Immissionsrichtwerten als Beurteilungsgrundlage zu berücksichtigen.

[zu Ö9.8] Geruchs- und Staubemissionen

Im vorliegenden Planentwurf finden sich keine Untersuchungsergebnisse oder Aussagen zu möglichen **Staub- oder Geruchsemissionen** (vgl. Nr. 7.5.3 der Begründung). Schon in unserer E-Mail vom 10. Juli 2019 wiesen

[zu Ö9.8] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen (Änderung abwägungserheblicher Inhalte des VEP).

wir im 5. Absatz auf mögliche Stäube und Gerüche durch Arbeiten und Emissionsquellen in den Werkstattzentren hin, die näher betrachtet werden sollten. Die Angabe, „es gibt keine Hinweise darauf, dass neben dem Schall weitere potenziell unzumutbare Emissionen wie Stäube und Gerüche oder Luftschadstoffe untersucht werden müssten" ist nicht korrekt. Die bisherige Nutzung der Lehrwerkstatt für Maler und Lackierer verursacht entsprechende Emissionen. Die neu geplante Nutzung als Werkstattzentrum 3 mit Kfz-Lackieranlage wird ebenfalls Lackierkabinen und -räume umfassen. Hinzu kommt die geplante Hackschnitzelheizungsanlage, die ebenso mit Geruchs- und Staubemissionen auf die nähere Umgebung einwirken könnte und in die Untersuchung einbezogen werden sollte.

[Ö9.9] Die schalltechnische Untersuchung (Berichtsnummer LK 2019.181.1, Seite 19 f.) erwähnt als passive Schallschutzmaßnahme sogenannte „Vorbauten“. Würden diese baulichen Maßnahmen auf der schallzugewandten Gebäudeseite in Erwägung gezogen, wäre durch eine zusätzliche schalltechnische Begutachtung die Einhaltung der **Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA)** nach § 4 BauNVO sicherzustellen. Dieser Nachweis muss der **Baugenehmigungsbehörde** vorgelegt werden. Allerdings ist in Niedersachsen nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 NBau0 für Vorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kein Bauantrag, sondern lediglich eine Bauanzeige erforderlich. Der Plangeber hat unserer Auffassung nach deshalb in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz und in der Begründung zum Bebauungsplan gesondert und gezielt die Notwendigkeit des Nachweises deutlich zu erwähnen. Die Baubehörde ist u.E. angehalten, den schallschutztechnischen Nachweis anzufordern und zu prüfen.

[Ö9.10] Wir empfehlen jedoch, **Vorbauten** als passive bauliche Maßnahme aus den möglichen Schallschutzoptionen **herauszunehmen**, weil die komplexen und unübersichtlichen Konstruktionsmöglichkeiten, die bauliche Überwachung und immissionsschutzrechtlich bedenkliche

Die Geruchs- und Staubsituation wurde gutachterlich überprüft mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchs- oder Staubemissionen zu erwarten sind. Festsetzungen mussten somit nicht geändert werden.

[zu Ö9.9] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung von Festsetzungen.

Die Baugenehmigungsbehörde sowie andere an der Genehmigung beteiligte Behörden sind eng in die Planung eingebunden und überprüfen die Einhaltung der Voraussetzungen für eine Baugenehmigung. Dazu zählt auch der Immissionsschutz, der damit gewährleistet ist (VEP).

[zu Ö9.10] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie führt indirekt zu einer Änderung von Festsetzungen (Änderung abwägungserheblicher Inhalte des VEP).

Beurteilung zu Konflikten führen können. Beispielsweise dürfen Vorbauten wie Loggien nicht Aufenthaltsräumen zugeordnet werden, weil diese dadurch bei offenbaren Fenstern wiederum einen Immissionsort nach TA Lärm darstellen würden.

Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

Im Zuge der Überarbeitung der STU und der darauf basierenden Inhalte des VEP einschließlich zugehöriger Vertragsbestandteile wurden die Lärmschutzmaßnahmen so festgelegt, dass ein hinreichender Immissionsschutz gewährleistet ist. Sowohl die zeichnerische Darstellung als auch die Formulierungen auf dem Plan und in der Begründung wurden für den nächsten Verfahrensschritt überarbeitet. Hierbei wurde auch nebenstehender Aspekt verdeutlicht. Die Formulierung der Festsetzungen ermöglicht eine Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörden und eine zweckmäßige Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. An der Planung beteiligte städtische Behörden (s.o.) haben sich auch mit den vom Vorhabenträger darzulegenden Konstruktionsmöglichkeiten befasst.

keine Anregungen/nicht betroffen: öffentliche Träger

Auswertung

Polizeiinspektion Lüneburg, Lüchow-Dannenberg, Uelzen, Sachgebiet Verkehr, Lüneburg
(vom 28.03.2022)

Wird zur Kenntnis genommen.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
(vom 30.03.2022)

Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, Lüneburg
(vom 05.04.2022)

Wird zur Kenntnis genommen.

Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, Lüneburg
(vom 11.04.2022)

Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme

[P1] (vom 05.04.2022)

[P1.1] Zunächst möchte ich positiv anmerken, dass die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt vom Ziegelkamp an Am Schierbrunnen sehr begrüßt wird. Ein Tiefgaragentor, dass bei jeder Ein- und Ausfahrt hochfährt und die ständige Beleuchtung der Zufahrt sind eine enorme Geräusch- und Lichtemission, zumal die an- und abfahrenden Wagen vor dem Tor warten müssen und demzufolge hier erneut abbremsen und Gas geben. Da der Ziegelkamp bergab verläuft ist eine Ausfahrt in Richtung Dahlenburger Landstraße nur mit erhöhter Beschleunigung des Wagens möglich, was zu einer enormen **Lärmbelästigung** führt. Die Busse, die im Ziegelkamp verkehren und an der Haltestelle und zum Einbiegen in Am Schierbrunnen (bzw. Gegenrichtung) abbremsen und beschleunigen sind hierfür ein gutes Beispiel. Da noch nicht alle ein Elektrofahrzeug fahren, sind die Motoren im 3. OG sehr laut zu hören. Dies ist auch momentan bei dem erhöhten **Verkehrsaufkommen** im Ziegelkamp durch die Sperrung der Dahlenburger Landstraße zu hören (und hier ist keine Ausfahrt direkt gegenüber des Wohn- und Schlafzimmers), denn es hält sich kaum jemand an das Durchfahrtsverbot (Anlieger frei).

[P1.2] Die Tiefgarage verfügt nicht über einen Parkplatz pro Wohnung. Durch die zentrale Lage wird auch nicht jeder Bewohner ein Auto haben, aber einige Wohneinheiten werden sicherlich auch 2 oder mehr Wagen besitzen. Geplant wurde mit 93 Parkplätzen für rund 130 Wohneinheiten, also rund 40 Parkplätze weniger als Wohneinheiten. Wo sollen die Bewohner mit Zweitwagen und die Besucher der Wohnanlage **parken**? Zu Schulzeiten ist es durch die BBS und das TZH jetzt schon schwierig als Anwohner einen Parkplatz zu finden, wenn man morgens vor Schulbeginn einen Parkplatz „freigemacht“ hat und während der Schulzeit zurückkommt. Durch den Neubau dürfen am Straßenrand keine Parkplätze verloren gehen.

Auswertung

[zu P1] Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

[zu P1.1] Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Schallemissionen durch die Zunahme von Verkehr aufgrund des Vorhabens wurden in der schalltechnischen Untersuchung überprüft. Bislang gibt es keine Anhaltspunkte für eine relevante Zunahme von Emissionen durch den Verkehr.

Verhaltensbezogene (Verkehrs-)Probleme sind kein Gegenstand des Bebauungsplans, der sich im Wesentlichen auf bodenbezogene Festsetzungen in einem fest definierten Rahmen beschränken muss.

[zu P1.2] Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Dazu wird auf die Stellungnahme V1.1 verwiesen: es können zwei zusätzliche Stellplätze im Straßenraum entstehen.

[P1.3] Es kommt durch den Neubau nicht nur zur **Sichtbehinderung** (im 3. OG fast freie Sicht vom Balkon in drei Richtungen), sondern auch zu **Beschattung** meiner Wohnanlage. Wie weit wirkt sich der Schattenwurf des Neubaus vor allem im Frühjahr und Herbst aus, wenn man froh ist, noch Sonne in seine Wohnung zu bekommen, um Heizkosten zu sparen? Wie hoch wird das Gebäude mit Staffelgeschoß und Solaranlage tatsächlich? Unter der textlichen Festsetzung (3.4) steht die maximal zulässige **Höhe** ist Oberkante Attika/des Flachdachs. Ist damit das Flachdach des Staffelgeschosses oder das 4. OG gemeint? Die maximale Höhe sollen 17 m sein. Da die Solaranlage nicht dazu zählt (3.6), stellt sich die Frage, wie hoch das Gebäude letztendlich tatsächlich wird und beschattet bzw. die Sicht behindert. Beim Kauf meiner Wohnung hatte ich freie Sicht über die Stadt und „ins Grüne“ (bei belaubten Bäumen). Der Neubau führt durch die Sichtbehinderung und Beschattung zu einer Qualitätsminderung meiner Wohnung. Das Gebäude darf nur so hoch gebaut werden, dass eine Beschattung der Wohnanlage am Venusberg auch bei tiefem Sonnenstand vermieden wird. Ggf. muss der Gebäudeteil Ecke Ziegelkamp/ Am Schierbrunnen niedriger gebaut werden.

[P1.4] In der Bauphase sollten die **Anwohner** frühzeitig über die Bauphasen und damit verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Parkverbote etc.) **informiert** werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die Bauarbeiten nur in der Zeit von Montag- Freitag zwischen 7 und 18 durchgeführt werden. Wochenendarbeiten sind unbedingt zu vermeiden. Als berufstätige Anwohnerin möchte man sich im Feierabend auch erholen können.

[zu P1.3] Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Es gibt im Bauplanungsrecht weder ein sog. „Recht auf freie Aussicht“, noch ist im Regelfall eine zeitweilige Verschattung von Nachbargebäuden ein Grund für eine unzulässige Planung, wenn nach NBauO ausreichende Abstandsflächen eingehalten werden (z.B. „Aus Sicht des Rücksichtnahmegebotes sind Verschattungseffekte dann hinzunehmen, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.“ (OVG NRW, B. v. 27.07.2021, Az. 7 B 33/21)). Die Abstandsvorschriften werden durch das Vorhaben eingehalten.

[zu P1.4] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die angesprochenen Themen gibt es keine Festsetzungsgrundlage. Die Bitte wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.