

Stadt Lüneburg
Planungsamt
61 26 10-60-2.Änd.

Stand: Jan. 92
Juni '92

F

Begründung

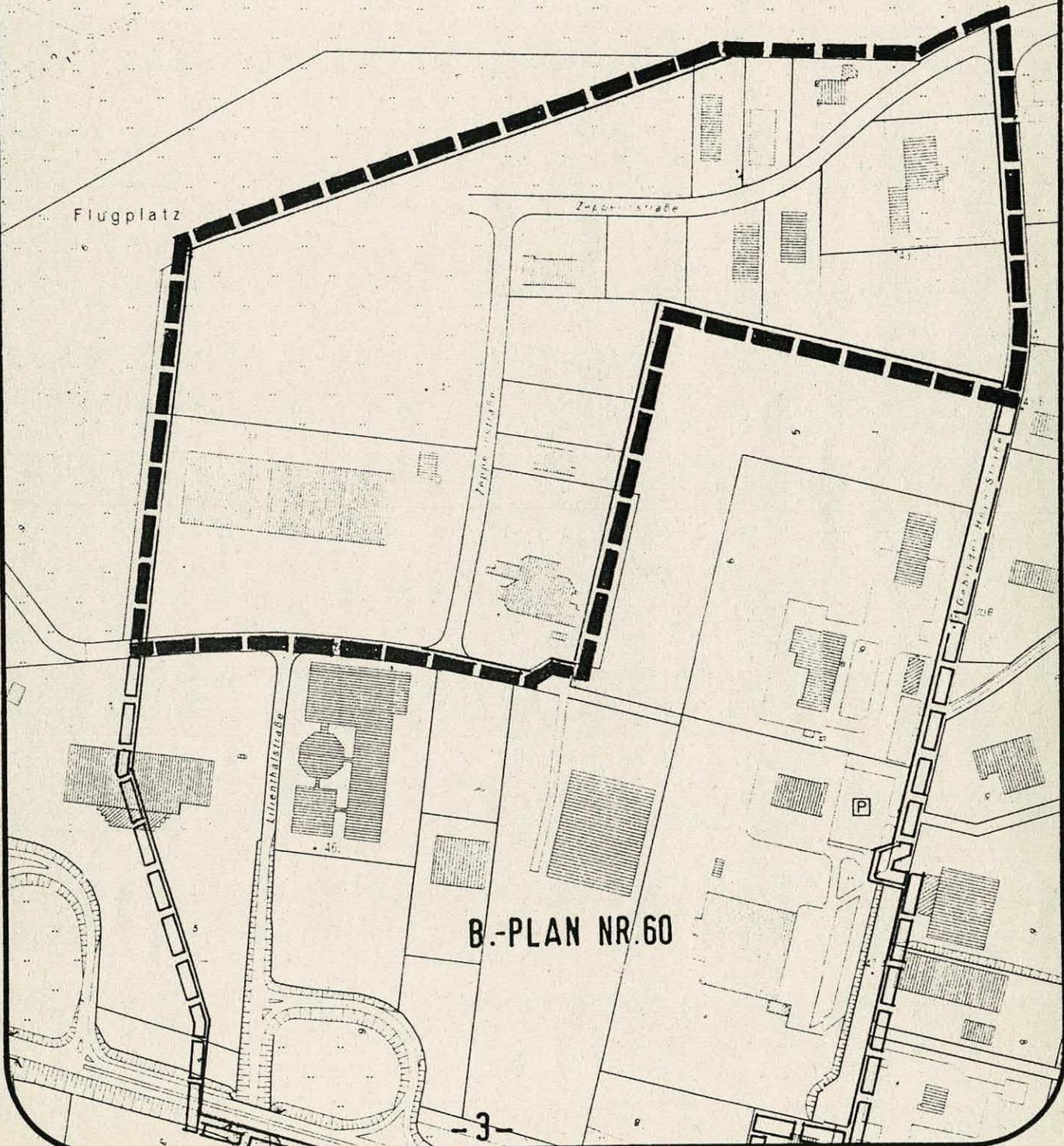
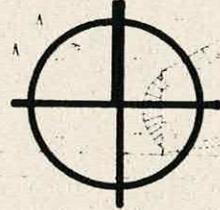
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
- Ehemaliger Flugplatz -

Inhaltsangabe

1. Lage des Plangebietes (Änderungsbereich)
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Rechtliche Situation
4. Allgemeine Ziele der Planänderung
5. Begründung zum Planinhalt
 - 5.1 Baugebiete
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung
 - 5.3 Begrünung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
6. Auswirkung der Planung
7. Städtebauliche Werte
8. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten der Erschließung
9. Kampfmittelbeseitigung

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60
EHEMALIGER FLUGPLATZ MIT KENNZEICHNUNG DES
GELTUNGSBEREICHES DER ZWEITEN ÄNDERUNG
M. 1:5000

61/611, APRIL 1991



B.-PLAN NR. 60

1. Lage des Plangebietes (Änderungsbereich)

- 1.1 Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Neu-Hagen, östlich der Ortsumgehung Lüneburg und nördlich der Dahlenburger Landstraße (B 216).

Geändert bzw. ergänzt wird nicht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60, sondern nur die Teilflächen, die von den Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bei Alt Bilm/Landebahn" beeinflusst werden.

- 1.2 Die genaue Lage und der Umfang des Änderungsbereiches ist dem auf Seite 2 zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich zu entnehmen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

- 2.1 Wie die Planbezeichnung bereits zum Ausdruck bringt, ist das gesamte vom Bebauungsplan Nr. 60 planungsrechtlich abgedeckte Gebiet eine Teilfläche des ehemaligen Flugplatzes.

Die Erschließung ist weitgehend abgeschlossen. Mit der Ansiedlung von Betrieben ist bereits begonnen worden. Eine abschließende Ansiedlung konnte jedoch bisher nicht erfolgen, weil Teile des Gebietes noch für den Luftsport allgemein genutzt werden. Eine Umsetzung auf die bisher für den Luftsport geplanten Flächen östlich des Elbe-Seitenkanals ist nicht erfolgt und soll, wie später noch darzulegen ist, nun auch nicht mehr erfolgen.

- 2.2 Die Topographie weist ein gleichmäßiges Gefälle nach Südosten auf. Dabei betragen die Höhenunterschiede im Änderungsbereich zum Teil bis maximal 2,00 m.

- 2.3 Wegen der bisherigen Nutzung als Flugplatz ist keine nennenswerte Bepflanzung vorhanden. Lediglich auf den bereits gewerblich genutzten Flächen wurden im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen Abpflanzungen unterschiedlicher Art und unterschiedlicher Intensität vorgenommen.

3. Rechtliche Situation

3.1 Der von der Bezirksregierung Lüneburg am 22.01.1981 genehmigte und seit dem 30.01.1981 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüneburg stellt für den Änderungsbereich

- gewerbliche Bauflächen

dar.

3.2 Der vom Rat der Stadt Lüneburg am 24. Nov. 1977 zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 60 "Ehemaliger Flugplatz" ist seit dem 03. November 1980 in Kraft und deckt den Geltungsbereich der zweiten Änderung planungsrechtlich ab.

3.3 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 60 "Ehemaliger Flugplatz" ermittelten Immissionsrichtwerte, die eine Einschränkung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" empfohlenen Planungsrichtpegel für Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich machen, um einen ausreichenden Immissionsschutz in den im Westen vorhandenen Wohngebieten gewährleisten zu können.

3.4 Planunterlagen

Verwaltungsvorschriften des Landes Niedersachsen zum Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch vom 10.02.1983 (Nds. MBL. S 317 - VVBauG 1983-) schreiben im Teil II, Abschnitt 21 vor, daß Planunterlagen für Bebauungspläne im Maßstab 1 : 1000 gefertigt sein sollen, Ausnahmen aber möglich sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 deckt eine Fläche von ca. 63 ha ab. Eine Planunterlage im geforderten Maßstab hätte aber eine unhandliche Größe erreicht.

Da großflächige industrielle bzw. gewerblich zu nutzende Gebietsausweisungen und die weiteren Festsetzungen, wie z.B. Baugrenzen, auch von Planunterlagen im kleineren Maßstab problemlos abgelesen und auch in die Örtlichkeit übertragen werden können, wurde der Maßstab 1 : 2000 sowohl für den Bebauungsplan Nr. 60 als auch für seine Änderungen gewählt. (Siehe auch VVBauG 83, Teil II Abschnitt 41.1.3).

4. Allgemeine Ziele der Planänderung

Wie der Name des Bebauungsplanes Nr. 60 verdeutlicht, wurden die Gewerbe- und Industrieflächen auf einem ehemaligen Flugplatzgelände erschlossen.

Der Flugplatz war bis mindestens 1950 militärischer Bereich. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden Teilflächen weiter öffentlich, und privat für Geschäfts- und Sportflüge genutzt.

Da das Gelände aber für den Bau der Ortsumgehung Lüneburg und entsprechend den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 60 + 61 für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt wurde war der Zeitpunkt, ab wann das Gelände für die Flugnutzung nicht mehr zur Verfügung stehen würde, absehbar.

Standortuntersuchungen, geeignetes Ersatzgelände zu finden, führten 1979 zum Ergebnis, zwischen der Bundesstraße 216 und der Landesstraße 221, östlich des Elbe-Seitenkanals einen Verkehrslandeplatz planungsrechtlich festzulegen.

Die Bereitschaft der Bundesrepublik Deutschland aufgrund außenpolitischer Veränderungen, weiteres Gelände nördlich der Bebauungsplanbereiche Nr. 60 + 61 zur Verfügung zu stellen, sowie die Entscheidung der Stadt Lüneburg nur noch eine Landebahn der Klasse III zu errichten, führten unter Verzicht auf einen Teil der Gewerbeflächen zur Entscheidung, den Landeplatz in der Nähe seines provisorischen Standortes planungsrechtlich auf Dauer zu sichern.

Durch Herausnahme von Teilflächen aus den Bebauungsplänen Nr. 60 + 61 wurden diese Geltungsbereiche flächenreduziert und die bisherigen Festsetzungen in einem gesonderten Verfahren aufgehoben.

Die herausgenommenen Flächen und zusätzliche, nördlich angrenzende Flächen, wurden Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bei Alt Bilm/Landebahn".

Der Betrieb der Landebahn beeinflusst aber die nördlichen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 60 + 61, weil Sicherheitsbestimmungen für den Flugbetrieb Bauhöhenbeschränkungen fordern.

Außerdem wird durch die geänderte Planung der nördliche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Zeppelinstraße nicht mehr benötigt und kann entfallen.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es daher

- Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen
- bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen in Baulandflächen umzuwandeln und
- landschaftspflegerische Maßnahmen zusätzlich in den Plan aufzunehmen.

5. Begründung zum Planinhalt

5.1 Baugebiete

- 5.1.1 Der Bebauungsplan Nr. 60 "Ehemaliger Flugplatz" setzt für den Änderungsbereich sowohl gewerbliche als auch industrielle Nutzungen fest. Diese einzelnen Baugebietsfestsetzungen wurden unverändert in die zweite Änderung übernommen.

Die Nutzungen entsprechen:

im verfahrensrechtlichen Sinne den Darstellungen im Flächennutzungsplan

- 5.1.2 Vermutungen, eine uneingeschränkte Nutzung der geplanten und vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete östlich der Trasse der Ortsumgehung Lüneburg könnten zu Überschreitungen der in der DIN 18005 "Schallschutz im Hochbau" empfohlenen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete, hier Kiefernring und Wacholderweg/Kopernikusstraße, führen, wurden durch ein auf Veranlassung der Stadt Lüneburg vom TÜV-Hamburg am 25.10.1979 erarbeitetes schalltechnisches Gutachten teilweise bestätigt. Der TÜV kommt in der Zusammenfassung seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, daß zwar:

- während der Tageszeit (06.00 h - 22.00 h) auch bei weitgehend uneingeschränkter Nutzung der geplanten und vorhandenen GE- und GI-Gebiete mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gerechnet werden kann,

daß aber

- mit einer Überschreitung der Schallimmissionsrichtwerte während der Nachtzeit (22.00 h - 06.00 h) gerechnet werden muß, falls keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden und wenn Winde aus den Richtungen von Süd-Ost bis Nord-Ost auftreten,
- während bei Wind aus entgegengesetzter Richtung (Richtung um West) auch bei weitgehend uneingeschränkter Nutzung der geplanten und vorhandenen GE- und GI-Gebiete nicht mit Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

Aufgrund dieser Aussagen setzt der Bebauungsplan textlich fest, daß bei Betrieben, Betriebsteilen und sonstigen Anlagen, die in den festgesetzten Baugebieten errichtet werden sollen, solche Vorkehrungen zu treffen sind, die gewährleisten, daß folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden (TÜV-Gutachten, Tabelle 2 - Fall 2 - Seite 13):

- für das festgesetzte Industriegebiet (GI) tags (06.00 h - 22.00 h) 60 dB (A) je qm Grundstücksfläche,
nachts (22.00 h - 06.00 h) 50 dB (A) je qm Grundstücksfläche,
- für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE):
tags (06.00 h - 22.00 h) 55 dB (A) je qm Grundstücksfläche,
nachts (22.00 h - 06.00 h) 40 dB (A) je qm Grundstücksfläche.

Diese notwendigen Einschränkungen können, je nach Art der Betriebe durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden z.B.:

- durch Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken,
- Vorkehrungen an den baulichen Anlagen selbst (Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen),
- Einbau von gedämmten Maschinenteilen usw. sowie
- Anordnung bzw. Abschirmung der privaten Verkehrsanlagen (Lärmschutzwälle oder -wände im Bereich dieser Anlagen).

Zur Verdeutlichung dieser übernommenen textlichen Festsetzung wurde die Planzeichnung um ein Planzeichen ergänzt.

Der Nachweis zur Einhaltung der genannten eingeschränkten Schallimmissionsrichtwerte ist jeweils im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

5.1.3 Die bauliche Nutzung ist im Industriegebiet durch Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Festsetzung der überbaubaren Flächen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde den Festsetzungen des Industrie- und Sondergebietes "Bilmer Strauch" (B.-Plan 49) angepaßt. Damit sind im Bebauungsplan Nr. 60 für ansiedlungswillige Industriebetriebe, mit Ausnahme der Einschränkung der Planungsrichtpegel, die gleichen Ansiedlungsvoraussetzungen wie im "Hafengebiet" geschaffen worden.

Ein städtebaulicher Grund, die bisherigen Festsetzungen zu ändern, ist nicht erkennbar. Daher werden die

- GRZ = 0,8 und
- BMZ = 9,0

ebenfalls unverändert in die 2. Änderung übernommen.

- 5.1.4 Im Gewerbegebiet ist die bauliche Nutzung durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Höchstbegrenzung sowie durch Festsetzung der überbaubaren Flächen bestimmt. Auch im Gewerbegebiet soll ein Höchstmaß an baulicher Nutzung möglich sein.

Deshalb wurden auch für das Gewerbegebiet die

- GRZ = 0,8,
- GFZ = 1,6 und
- Zahl der Vollgeschosse = II

unverändert übernommen.

- 5.1.5 Die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet sollen aus Gründen des gestalterischen Übergangs vom Industriegebiet über das Mischgebiet, bis zu den Wohngebieten westlich der Ortsumgebung, möglichst zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.

Diese Höchstfestsetzung der Vollgeschosse könnte sich aber bei einigen Betrieben nachteilig auf den Produktionsablauf etc. auswirken.

Damit jedoch sogenannte "unbeabsichtigte Härten" von vornherein ausgeschaltet oder mindestens abgemindert werden, darf im Einzelfall im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO 1990 ausnahmsweise die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß erhöht werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die ausnahmsweise Erhöhung um ein Vollgeschoß wirkt sich auch nicht auf den im ersten Absatz begründeten gestalterischen Übergang aus.

- 5.1.6 Wie im Abschnitt 4 der Begründung erwähnt, fordern Sicherheitsbestimmungen zur Benutzung der benachbarten Landebahn im Industrie- und Gewerbegebiet die Festsetzungen von Bauhöhenbeschränkungen.
Die "Hindernisfreiheit" beginnt am äußeren Rande der die Landebahn umgebenden Schotterstreifen und steigt im Verhältnis 1 : 5 an. Zur Einhaltung der Sicherheitsbestimmung reichte es aber aus, die Bauhöhenbeschränkungslinien in Abständen von 25,00 bzw. 50,00 m festzusetzen und die maximalen Höhen von 0,00 m ansteigend bis max. 40,00 m über Geländeoberkante zu bestimmen.
- 5.1.7 Werksanlagen müssen möglicherweise auch außerhalb der Betriebszeiten ausreichend überwacht werden können. Daher wurde die gemäß §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen etc. im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO bereits im B.-Plan Nr. 60 allgemein zugelassen.
Diese Zulassung ist auch im Hinblick auf die eingeschränkten Planungsrichtpegel unbedenklich, weil die möglichen Störungen sowohl am Tage als auch nachts im zumutbaren Bereich liegen.
Dies gilt auch für nicht auszuschließende Immissionen, die bei ungünstigen Wetterlagen aus dem nördlich angrenzenden Flächen einwirken können.

5.2 Verkehrliche Erschließung

- 5.2.1 Der Änderungsbereich wird von den vorhandenen, ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.
Diese Straßen wurden entsprechend ihrer Bedeutung als Erschließungsstraßen in ausreichender Breite auch zur Einrichtung von Parkflächen für Kfz in Längsaufstellung, kombinierter Rad- und Fußwege und eines Grünstreifens zum Anpflanzen von Bäumen (siehe hierzu Abschnitt 5.3.2) festgesetzt.
- 5.2.2 Öffentliche Parkflächen für Kfz, wie im Abschnitt 5.2.1 erwähnt, nehmen den ruhenden Besucher- und ggf. auch den Anlieferverkehr auf. Sie gewährleisten dadurch ein zügiges ungehindertes Befahren der Fahrbahnen. Notwendige Einstellplätze gem. § 47 Nieders. Bauordnung (NBauO) können problemlos auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.
Sie können dort eingerichtet werden, wo es die Gebäudeplanung erlaubt, dabei sollten Flächen in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen bevorzugt genutzt werden.
Notwendige Stellplätze für Kfz sind in betriebseigenen Gemeinschaftsanlagen unterzubringen und abzapflanzen (Siehe hierzu die übernommene textl. Festsetzung Nr. 5).

Wegen der einschränkenden Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die auch für die hier angesprochenen Gemeinschaftsanlagen gelten, wird auf die textliche Festsetzung Nr. 1 verwiesen.

5.3 Begrünung

- 5.3.1 Die getroffenen Festsetzungen sollen der zulässigen gewerblichen Nutzung zwar ausreichende gebietsspezifische Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Trotzdem haben Bepflanzungen auf den baulich nicht genutzten Frei- und Abstandsflächen, auch im Sinne des § 14 Nieders. Bauordnung (NBauO), für eine ausreichende Begrünung sowie Abpflanzung und damit für eine Verbesserung des Kleinklimas zu sorgen.

Konkrete, standortgebundene Bepflanzungen können aber aus den o.g. Gründen nur bedingt festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB wurden daher folgende Festsetzungen getroffen:

A - Im öffentlichen Bereich:

- Anpflanzen von Baumreihen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als straßenbegleitendes Grün.

B - Im privaten Bereich:

- Anpflanzung von standortgerechten Bäumen auf Pflanzstreifen zwischen den Gemeinschaftsstellplatzreihen - textliche Festsetzung Nr. 5 -.
- Abpflanzung auf den für die gewerbliche Nutzung nicht benötigten Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern und zwar ca. 3 Laubbäume je 250 qm Grundstücksfläche - textliche Festsetzung Nr. 7 -
Allerdings sind die Wuchshöhen im Bereich der einschränkenden Höhenfestsetzungen auf diese Festsetzungen abzustimmen.

5.4 Ver- und Entsorgung

- 5.4.1 Die elektrische Versorgung, die Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz, sowie die Versorgung mit Frischwasser übernimmt die Hastra als ortsansässiges Versorgungsunternehmen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes kreuzt ein 20 KV-Stromleitungskabel die Baulandflächen.

Dieses Kabel muß zur Versorgung vorhandener Bauten nördlich des Gewerbegebietes erhalten bleiben.

Mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächenfestsetzung soll zur Sicherung der vorhandenen Kabeltrasse beitragen.

5.4.2 Die Beseitigung der Schmutz-, Regen- und Oberflächenwässer ist durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennsystem) sichergestellt. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur nicht durchführbar.

5.4.3 Die Abfallbeseitigung übernimmt das städtische Reinigungsamt. Die notwendigen Mülltonnenstandplätze sind auf den einzelnen Grundstücken so einzurichten, daß sie problemlos von den Müllbeseitigungsfahrzeugen erreicht werden können. Es wird daher empfohlen, die Standorte im Baugenehmigungsverfahren mit dem Reinigungsamt abzustimmen.

6. Auswirkung der Planung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung wurde im wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 60 und der ersten Änderung übernommen, so daß Auswirkungen über das in der Begründung der o.g. Pläne geschilderte Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

Anders verhält es sich mit den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zusätzlich getroffenen Festsetzungen. Sie wirken sich auf das Baugebiet selbst aus, weil die festgesetzten Bauhöhen die Höhenentwicklungen zukünftigen baulicher Anlagen einschränken.

Es wird deshalb Aufgabe der Stadt Lüneburg als Grundeigentümer sein, hier Betriebe anzusiedeln, die hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer Produktion und der Lagerung der Produkte, auf keine höheren baulichen Anlagen angewiesen sind.

7. Städtebauliche Werte

7.1	Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca.	22,5336 ha
7.2	Verkehrsflächen einschließlich Pflanzstreifen als begleitendes Grün		<u>1,3944 ha</u>
7.3	Nettobauland	ca.	<u>21,1392 ha</u>
	davon sind:		
7.3.1	Industriegebietsflächen	ca.	18,4122 ha
7.3.2	Gewerbegebietsflächen	ca.	2,7270 ha

8. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten der Erschließung

8.1 Die Stadt Lüneburg ist Grundstückseigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen und einiger noch unbebauter Baulandflächen. Da über die vorhandenen Erschließungsflächen hinaus keine weiteren Flächen benötigt werden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

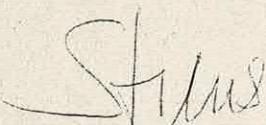
8.2 Kosten der Erschließung fallen nicht mehr an, weil das Entsorgungsnetz und die öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut sind.

9. Kampfmittelbeseitigung

(Hinweis im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches muß nach Auswertung alliierter Luftbildaufnahmen mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen wird vor Baubeginn eine Überprüfung des jeweiligen Baugrundstücks erforderlich. Daher ist vier Wochen vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten das Ordnungsamt der Stadt Lüneburg zu informieren. Entsprechender Text wurde als Hinweis in den B.-Plan aufgenommen.

Da der gesamte Geltungsbereich davon betroffen ist, wurde auf eine zusätzliche zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.



Dipl.-Ing. Stiens
Stadtbaurat

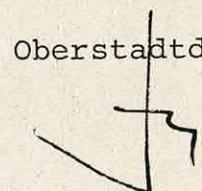


Der Rat der Stadt Lüneburg hat die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Ehemaliger Flugplatz" in seiner öffentlichen Sitzung am **24.09.1992** beschlossen.

Lüneburg, den **24.09.1992**



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor