

Hansestadt Lüneburg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“

Stand: Vorlage zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 08.10.2024

Teil I: Städtebaulicher Teil



© LGLN 2024

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M.Sc. Mona Borutta

Umweltbericht:

Dipl.-Geogr. Thomas Wiesmeier



ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	4
2.1.	Stadträumliche Einbindung	5
2.2.	Bebauung und Nutzung	5
2.3.	Anbindung	6
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Ziele der Raumordnung	6
3.2.	Landschaftsplan	9
3.3.	Klimaanalyse	10
3.4.	Flächennutzungsplan	11
3.5.	Geplante Änderung des Flächennutzungsplans	11
3.6.	Bestehende Bebauungspläne	12
4.	Städtebauliches Konzept.....	13
4.1.	Vorhabenbeschreibung	13
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3.	Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze	15
4.4.	Höhen und Geschossigkeit	15
4.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5.	Erschließung	17
6.	Ver- und Entsorgung	18
6.1.	Oberflächenentwässerung	19
6.2.	Leitungen	20
7.	Boden.....	20
7.1.	Altlasten.....	20
7.2.	Kampfmittel	20
7.3.	Bodenverhältnisse	21
7.4.	Archäologie / Denkmalschutz	21
8.	Immissionsschutz.....	21
8.1.	Schall.....	21
8.2.	Licht	23

9. Umweltbericht.....	23
10. Flächen und Kosten.....	23

- Anlage 1:** Gutachten zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (Entwurf), Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH (FORPLAN), Bonn, Stand: 21.05.2019
- Anlage 2:** Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwache Lüneburg-Ost (Präsentation), Feigenbutz Architekten PartGmbH, Karlsruhe, Stand: 07.02.2022
- Anlage 3:** Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau der Feuerwache Ost, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: 26.05.2023
- Anlage 4:** Erschließung Vorzugsvariante 3c, Nachtrag zur Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau der Feuerwache Ost, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: 26.05.2023
- Anlage 5:** Oberflächenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 177 – „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“ in der Hansestadt Lübeck, Ingenieurbüro Feuerbach, Hanstedt, Stand: 27.03.2024
- Anlage 6:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 177, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 12.04.2023
- Anlage 7:** Klimaökologische Ersteinschätzung auf Basis der Klimaanalyse Lüneburg Projekt „Th.-Heuss-Straße/Haferkamp“, GEO-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand: 29.10.2018
- Anlage 8:** Klimaökologische Beurteilung auf Basis der Klimaanalyse Lüneburg, Projekt Feuerwache Th.-Heuss-Straße/Haferkamp, GEO-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand: 15.03.2021

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Rahmen des Gutachtens zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (Feuerwehrgutachten, siehe Anlage 1) der Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz (FORPLAN) vom 21.05.2019 wurden deutliche Defizite bei der Schutzzieleerreichung festgestellt. In lediglich 51,6 % der Fälle war ein Feuerwehrfahrzeug innerhalb der angestrebten Frist von 8 Minuten nach Alarmierung vor Ort. Daher wurde Feuerwehrgutachten die Anpassung der Standortstruktur der Feuerwehr Lüneburg diskutiert und die Einrichtung eines weiteren Feuerwehrstandortes im Bereich Lüneburg Ost empfohlen. Nach Prüfung und Bewertung tatsächlich verfügbarer Standortalternativen stellte sich der geplante Standort an der Theodor-Heuss-Straße insbesondere aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum optimalen Standort Kreuzungsbereich Dahlenburger Landstraße / Theodor-Heuss-Straße (etwa 350 m südlich) unter feuerwehrtaktischen Aspekten als bestmögliche Alternative heraus (vgl. FORPLAN 2019: 73ff).

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Verwaltung beauftragt, die im Feuerwehrgutachten empfohlenen Maßnahmen einschließlich der Entwicklung eines dritten Feuerwehrstandortes zu priorisieren und umzusetzen (vgl. Beschlussvorlage VO/8481/19).

Der bevorzugte Standort an der Theodor-Heuss-Straße südlich des Gymnasiums Johanneum liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Danach ist die Errichtung der geplanten Feuerwache am vorgesehenen Standort nicht möglich. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsgrundlage ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Verwaltungsausschuss am 17.12.2019 gefasst. Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie wurde der Geltungsbereich an die Bedürfnisse der geplanten Feuerwache angepasst und der Aufstellungsbeschluss am 01.03.2022 neu gefasst.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese 84. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,4 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Kaltenmoor, etwa 350 m südlich der Kreuzung Dahlenburger Landstraße / Theodor-Heuss-Straße.

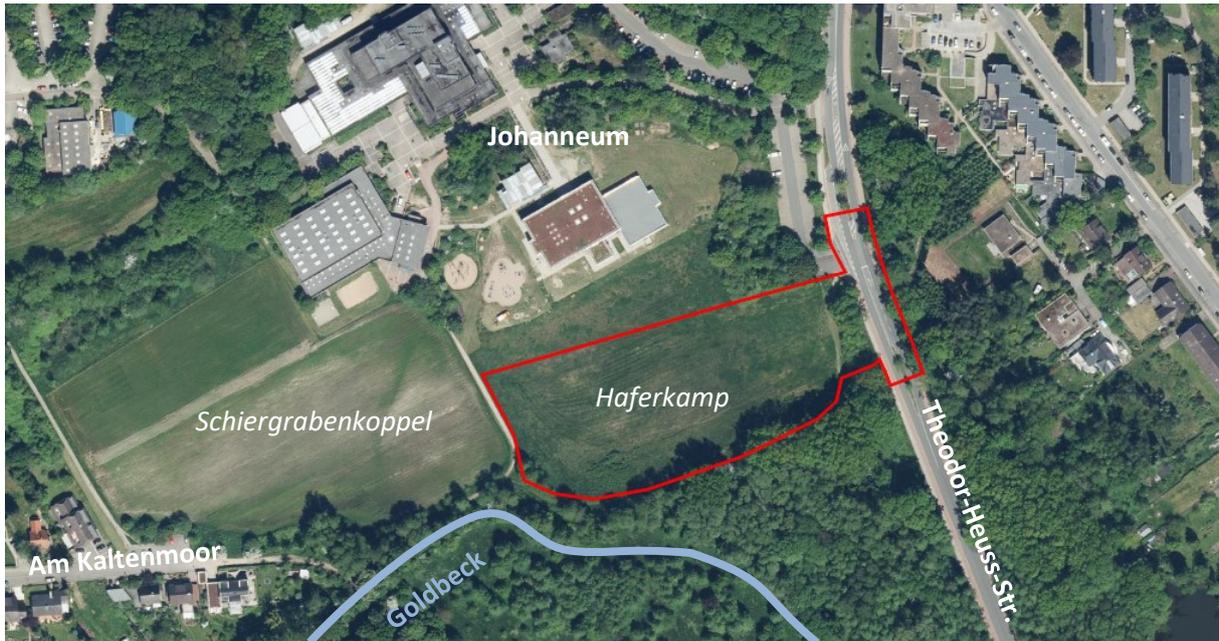


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab (Quelle: LGLN 2024)

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist Teil einer Grünachse im Osten Lüneburgs, in welcher Waldflächen, Wasserflächen und Infrastrukturen wie Sportplätze und ein Freibad liegen. An die Grünachse grenzen mehrere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen an.

Im Osten an das Plangebiet grenzt die Theodor-Heuss-Straße an, welche das Bindeglied zwischen den bedeutsamen Radialstraßen der Konrad-Adenauer-Straße und der Dahlenburger Landstraße darstellt.

Im Süden grenzt eine bewaldete Fläche Im Bruche an, durch die der Bach Goldbeck verläuft sowie der Aktivspielplatz Kaltenmoor liegt. Zwischen Plangebiet und Wald verläuft ein unbefestigter Fußweg ausgehend von der Theodor-Heuss-Straße bis zur Straße Am Kaltenmoor.

Im Norden liegt das Gymnasium Johanneum Lüneburg. Über das Schulgelände verläuft außerdem der Schiergraben. Im Norden schließen Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung und weitere Bildungseinrichtungen an.

Im Westen verläuft die Straße Am Kaltenmoor. Im Westen und Süden grenzt ein Wohngebiet an, welches überwiegend durch Einfamilienhaus-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt ist.

Die St. Stephanus-Passage bietet Einkaufs- und Dienstleistungsangebote und liegt 500 m südlich des Plangebietes. Im Südosten befinden sich außerdem mehrere Nahversorger sowie weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.

2.2. Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Freifläche Haferkamp, welche als Extensivgrünland genutzt wurde und nun brach liegt. Die Freiflächen sind Teil einer für die Belüftung von Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahn.

Ausgehend von der Straße Am Kaltenmoor verläuft in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung ein unbefestigter Fußweg am Plangebiet entlang. Das Plangebiet umfasst im Osten ebenfalls einen Straßenabschnitt der Theodor-Heuß-Straße, welche im Zuge des Vorhabens baulich angepasst werden muss.

2.3. Anbindung

Das Plangebiet wird südlich der Anschlussstelle des Parkplatzes zum Johanneum an die Theodor-Heuss-Straße angebunden. Die schnelle Erreichbarkeit über die Theodor-Heuss-Straße zu den umliegenden Stadtgebieten war bei der Standortwahl für die Feuerwehr ausschlaggebend. Westlich und südlich des Plangebiets verläuft ein informeller Trampelpfad, welcher das Wohngebiete im westlichen Kaltenmoor mit dem Johanneum verbindet.

ÖPNV

Der Bahnhof Lüneburg ist fußläufig über Nebenstraße innerhalb von ca. 15 min erreichbar. Es liegen mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Umgebung: Venusberg (Johanneum), Theodor-Heuss-Straße – Lüneburg und Blümchensaal.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Nachdem zunächst eine 3. Änderung des RROP vorgesehen war, hatten sich die Rahmenbedingungen und Vorgaben sowohl seitens der Landesplanung als auch kreisintern soweit verändert, sodass der Kreistag des Landkreises Lüneburg am 19.06.2017 einen Verfahrenswechsel von der Änderung zur Neuaufstellung beschlossen hat.

Aktuelles RROP

In der gültigen 2. Änderung – Fassung 2016 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Wissenschaftliche Lehre und Forschung“ ausgewiesen. Das Oberzentrum Lüneburg bildet mit den gewerblichen Unternehmen und schulischen Einrichtungen einen räumlichen Schwerpunkt im Landkreis.

Die nördlich liegende Dahlenburger Landstraße und die Konrad-Adenauer-Straße im Süden sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt und bieten so eine gute Anschlussstelle für die Feuerwehrversorgung.

Das gültige RROP 2016 äußert sich zu Wald wie folgt: *„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln.“*

Laut Erläuterungstext zum RROP ist folgendes zu beachten: „Der im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegte Abstand zwischen Wald und Bebauung von 100 m sollte beachtet werden. Ein Mindestabstand von 30 m dagegen muss eingehalten werden. Die Stürme der letzten Jahre haben gezeigt, dass auch auf stabilen Standorten Bäume geworfen worden sind. Bei durchschnittlichen Endhöhen der Randbäume von 30 m muss bei Unterschreitung der Mindestbauabstände daher mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden.“

Die Planung sieht vor, den Waldabstand gem. RROP 2016 teilweise zu unterschreiten. Eine Feuerwache dient der übergeordneten örtlichen Sicherheit. Bei der Standortwahl wurden mehrere Aspekte miteinander abgewogen (siehe FNP-Begründung sowie Feuerwehrgutachten). Aufgrund der Lage in einer Kaltluftschneise, der Topografie sowie den räumlich-funktionalen Anforderungen an die Gestaltung einer neuen Feuerwache verbleibt nur ein schmales Baufenster. Das Risiko aufgrund der Waldnähe ist als geringer einzustufen, da ein Aufgabenbereich der Umgang mit umgestürzten Bäumen und Bränden ist.

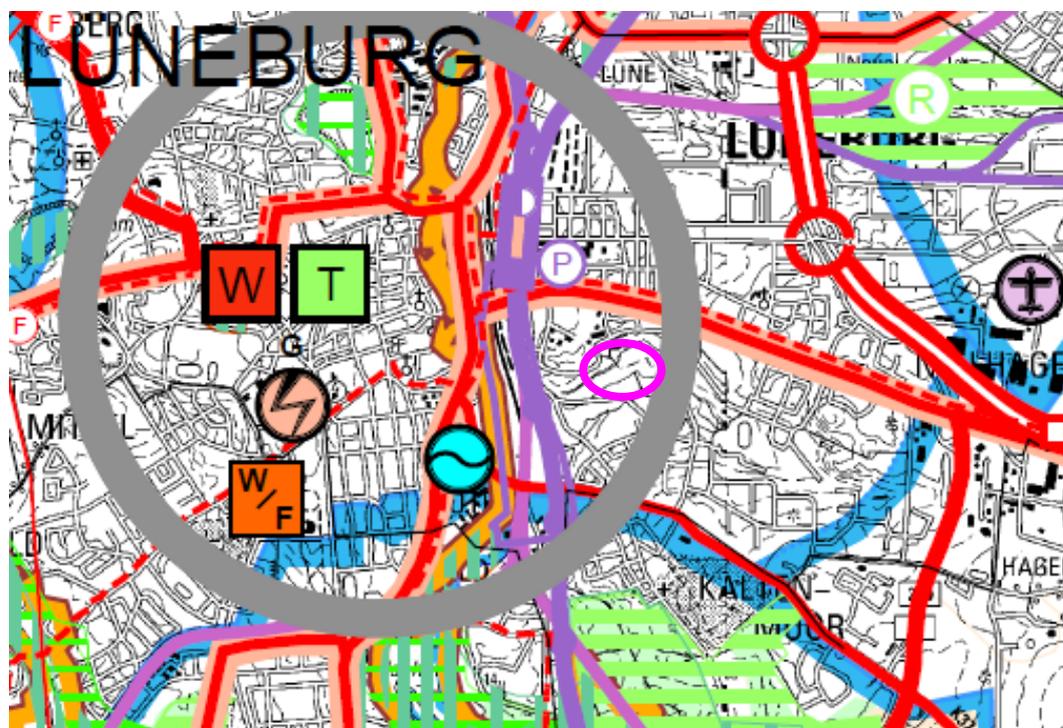


Abbildung 2: Änderung des RROP, Plangebiet pink markiert, ohne Maßstab

In Neuaufstellung befindliches RROP

Im 1. Entwurf zur Neuaufstellung wird das Plangebiet als Zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Fläche) dargestellt. Neu ist, dass für das Plangebietes ein Vorranggebiet Freiraumfunktionen ausgewiesen ist. Hier gilt in Verbindung mit dem LROP 3.1.1 folgendes:

Zur Sicherung und Entwicklung klimaökologisch regional bedeutsamer Freiflächen sowie zur Gliederung der Siedlungsstruktur sind in der zeichnerischen Darstellung Vorranggebiete Freiraumfunktionen festgelegt.

Der innerstädtische Abschnitt der Ilmenau ist aufgrund der schmalen Ausprägung der Aue in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Freiraumfunktionen -mit linienhafter Ausprägung- festgelegt. Die Gebietsabgrenzungen ergeben sich aus der Gebietskulisse des bestehenden Naturschutzgebietes.

*In den Vorranggebieten Freiraumfunktionen sind funktionswidrige bauliche Anlagen unzulässig.**

Die Niederung von Ilmenau und Hasenburger Mühlenbach sowie die Ackerflächen nördlich Wendisch Evern, südlich Erbstorf sowie westlich der Stadtteile Mittelfeld und Oedeme stellen als Luftleitbahn innerhalb des Wirkungsraumes Lüneburg/Adendorf einen klimatischen Ausgleichsraum mit regionaler Bedeutung dar, der in seiner Funktion erhalten und von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden soll.

Klimatisch und lufthygienisch gering belastete Freiflächen in Siedlungen des klimatischen Wirkungsraumes Lüneburg/Adendorf sollen erhalten werden.

** Um die vielfältigen Funktionen der Vorranggebiete Freiraumfunktionen nicht zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören, ist eine Errichtung funktionswidriger baulicher Anlagen nicht zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung sind ebenso unzulässig wie Nutzungen, die das Gebiet in ihren Funktionen beeinträchtigen. (...) Nicht funktionswidrig sind im Regelfall standortgebundene, privilegierte bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport. Auch Anlagen und Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur sind regelmäßig mit den Vorranggebieten Freiraumfunktionen vereinbar, sofern diese zwingend standortgebunden siedlungsnah zu verwirklichen sind und sofern keine zumutbaren Standort- bzw. Trassenalternativen außerhalb des Vorranggebiets Freiraumfunktion bestehen.*

Der Bau der Feuerwache als sicherheitsrelevanter Stadtbaustein wurden durch das Gutachten zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (FORPLAN 2019, siehe Anlage 1) hergeleitet und hat sich gegenüber anderen Standorten aufgrund von den für die Feuerwehr wichtigen Erreichbarkeitskriterien durchgesetzt.

Hinsichtlich der Waldränder äußert der 1. Entwurf der RROP Neuaufstellung folgende Erläuterung: „Waldränder sind für die Sicherung von Waldbeständen, den Naturschutz und den Erlebniswert der Landschaft von Bedeutung. Gemäß LÖWE-Erlass sollen Waldränder als Übergangsräume zwischen dem geschlossenen Wald und der offenen Landschaft erhalten, weiterentwickelt und gepflegt werden. (...) Neben diesen ökologischen und wirtschaftlichen Funktionen steigern Waldränder auch den ästhetischen Wert der Landschaft und tragen somit zur Verbesserung der Erholungsqualität bei. Aufgrund der genannten Aspekte soll ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes erhalten und entwickelt werden.“ Die im gültige RROP genannte Mindestabstand von Bebauung zu Waldrändern entfällt.

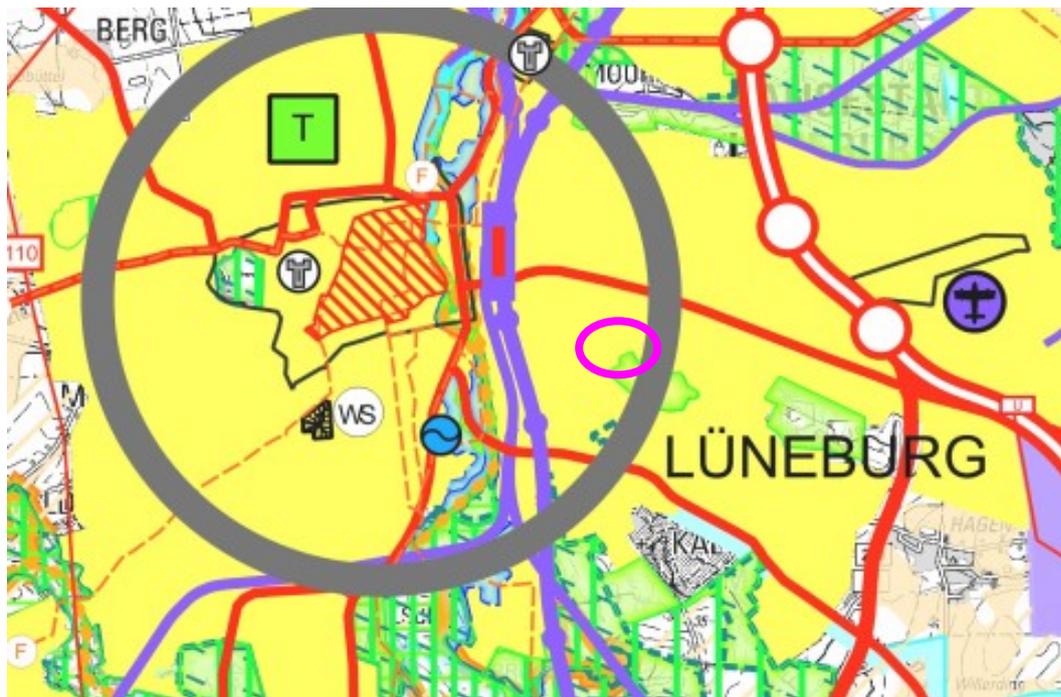


Abbildung 3: 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP (Dezember 2022), noch ohne Rechtskraft, Plangebiet-pink markiert, ohne Maßstab

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3.2. Landschaftsplan

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

Im Umweltbericht werden die naturbezogenen und ökologischen Fragestellungen, welche durch das Vorhaben aufgeworfen werden, erläutert (siehe unten). Auf eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aktuell verzichtet. Die Hansestadt Lüneburg plant zu gegebener Zeit eine Aktualisierung des Landschaftsplans.

3.3. Klimaanalyse

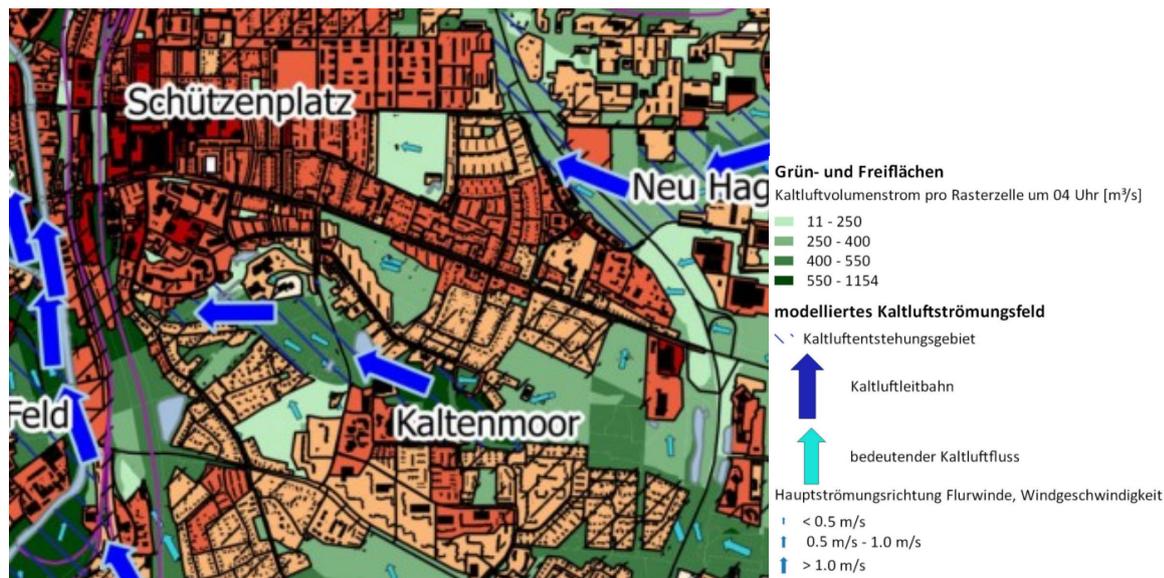


Abbildung 4: Ausschnitt Klimaanalysekarte Nachtsituation (Quelle: Stadtklimaanalyse Lüneburg, September 2019, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover)

Für die Hansestadt Lüneburg liegt eine Stadtklimaanalyse vor (Quelle: GEO-NET (2019): Stadtklimaanalyse Lüneburg (Abschlussbericht), Stand September 2019. GEO-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover). Das Plangebiet liegt in einer Kaltluftleitbahn. Die Fläche weisen eine wichtige „Trittsteinfunktion“ für die Kaltluftentstehung auf. Basis für die Einschätzung der klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Feuerwache inkl. Feuerwehrübungsturms sind die Stellungnahmen „Klimaökologie“, die GEO-NET in den Jahren 2018 und 2021 zur Planung der Feuerwache an der Th.-Heuss-Straße angefertigt hat (siehe Anlage 7 und 8). *Anmerkung:* In den Stellungnahmen von GEO-Net wird zum Teil ein veralteter Planungsstand für die Flächen Schiergrabenkoppel und Haferkamp abgebildet. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine in Summe 80 m breite, strömungsoffene Leitbahnstruktur für den nächtlichen Kaltluftaustausch als klimaökologisch verträgliche Lösung für das Bauvorhaben festgehalten worden ist. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass es keine zusätzlichen Rauhigkeitselemente in dieser Leitbahn geben sollte.

Durch die Notwendigkeit der Errichtung eines Feuerwehrübungsturms werden diese Anforderungen nicht vollumfänglich eingehalten, da dieser in der Strömungsachse liegt. Grundsätzlich geht von der Lage und der Baustruktur eine weitere Hinderniswirkung aus, die einen geringfügig niedrigeren Kaltluftaustausch zwischen dem Bereich „Kaltenmoor“ und den westlich/nordwestlich anschließenden Siedlungsflächen zur Folge haben wird. Durch die strömungsoffene, filigrane Baustruktur des Turms kann aber laut GEO-Net davon ausgegangen werden, dass die Beeinflussung des Kaltluftprozessgeschehens durch das Bauwerk insgesamt nicht erheblich ist.

Um die klimatischen Auswirkungen der Feuerwache zu minimieren, wird das Baufenster so angeordnet, dass es in Richtung der Strömungsachse liegt. Das Gebäude wird sich in die Topografie „eingraben“ und die Dachflächen begrünt (siehe Kapitel 4).

3.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg (Stand September 2021) stellt für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes größtenteils öffentliche Grünflächen (Sportplatz, Bolzplatz) dar. Im Nordosten ragt das Plangebiet leicht in die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule).

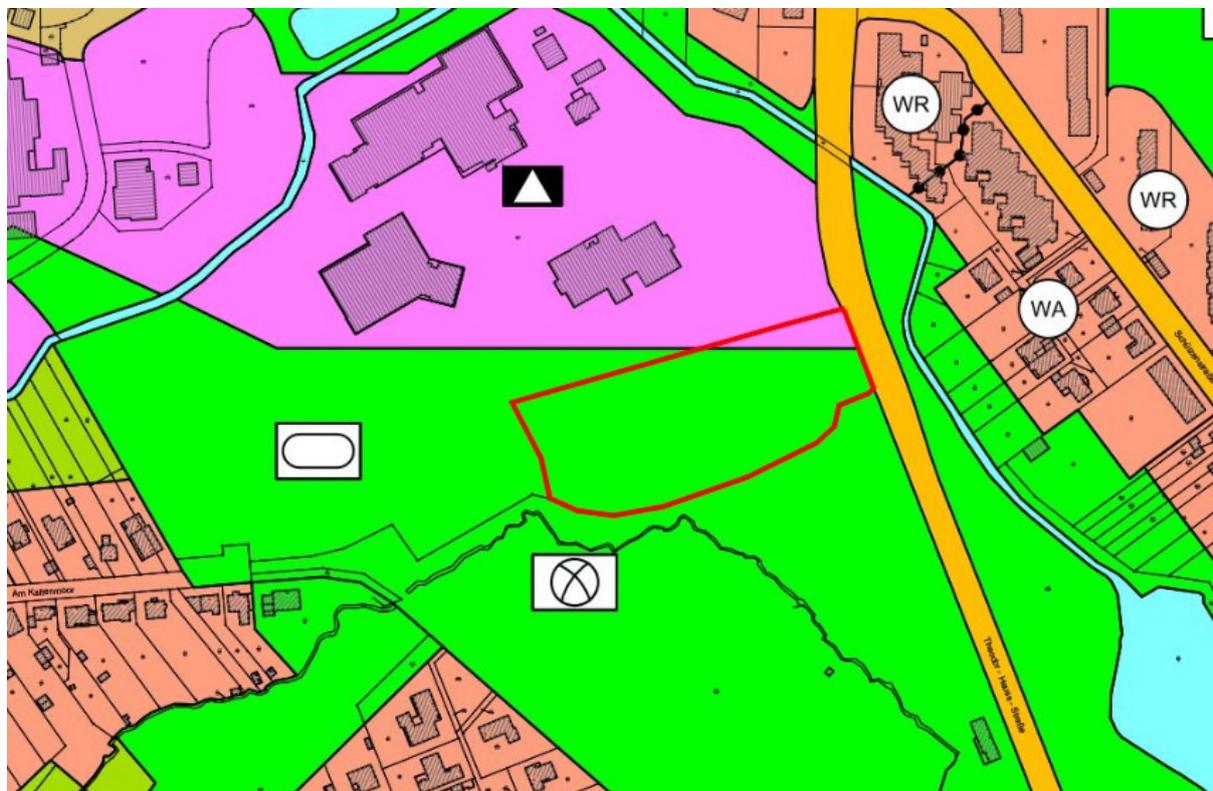


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

3.5. Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Die Flächen für die neue Feuerwache sollen zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dargestellt werden. Hierfür wird im Parallelverfahren die 84. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden somit aus den geplanten Darstellungen der 84. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

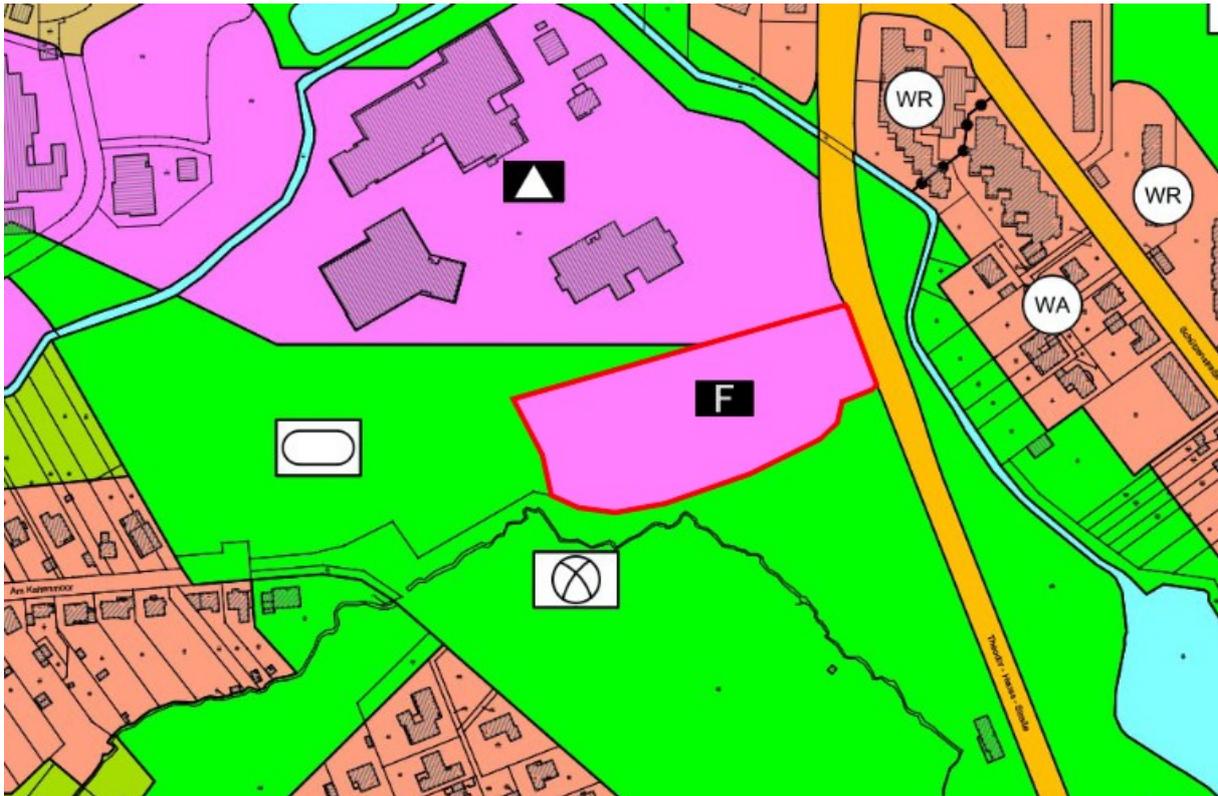


Abbildung 6: Darstellung der 84. Änderung des Flächennutzungsplans, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

3.6. Bestehende Bebauungspläne

Im Norden des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Johanneum“ von 2016, der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festsetzt. Der Anschlussbereich der bestehenden Zufahrt zu Stellplätzen an der Theodor-Heuss-Straße wird durch den B-Plan Nr. 177 minimal überplant. Zwischen den Bebauungsplänen Nr. 161 und Nr. 177 entsteht ein unbepannter Keil, da hier die Möglichkeit offen gelassen werden soll, die Schulhofnutzung durch einen gestalteten Außenraum zu erweitern.

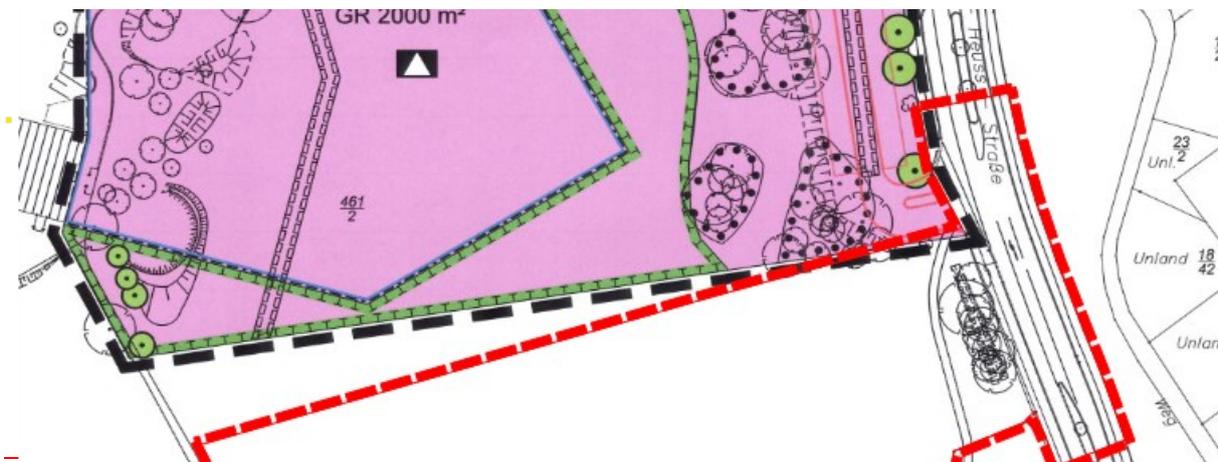


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Johanneum“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot), ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Machbarkeitsstudie „Neubau Feuerwache Lüneburg-Ost“ (Feigenbutz Architekten PartGmbH, Karlsruhe, 07.02.2022, siehe Anlage 2), die ein Raumprogramm für eine neue Feuerwache aufzeigt. Die Ausrichtung des Baukörpers wurde dabei so gewählt, dass die Kaltluftdynamik möglichst wenig beeinträchtigt wird (siehe Kapitel 3.3).

Es wird ein dreigeschossiges Feuerwehrgebäude geplant, das aus einer hohen Fahrzeughalle sowie Nebenräume wie Umkleiden, Lager, Werkstätten, Büros, Schulungsräumen, Ruhe- und Sozialräumen bestehen soll. Es soll zwei Zufahrten über die Theodor-Heuss-Straße geben: Eine Zu-/Ausfahrt für PKW im Süden und eine Ausfahrt im Einsatzfall für Feuerwehrfahrzeuge im Norden Richtung Theodor-Heuss-Straße. Außerdem soll ein Übungshof sowie Stellplätze entstehen. Es gibt einen Geländeunterschied von ca. 4 m zwischen der Freifläche *Haferkamp* und der Theodor-Heuss-Straße im Bestand. Das Feuerwehrgebäude wird in den Geländevorsprung geschoben, sodass es - von der Theodor-Heuss-Straße aus blickend - wie ein zweigeschossiges Gebäude wirken wird. Nur ein schmaler, luftdurchlässiger Übungsturm wird das Feuerwehrgebäude überragen. Das Gelände der Feuerwache wird mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtsbereiche umzäunt. (Angaben unverbindlich, es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans).

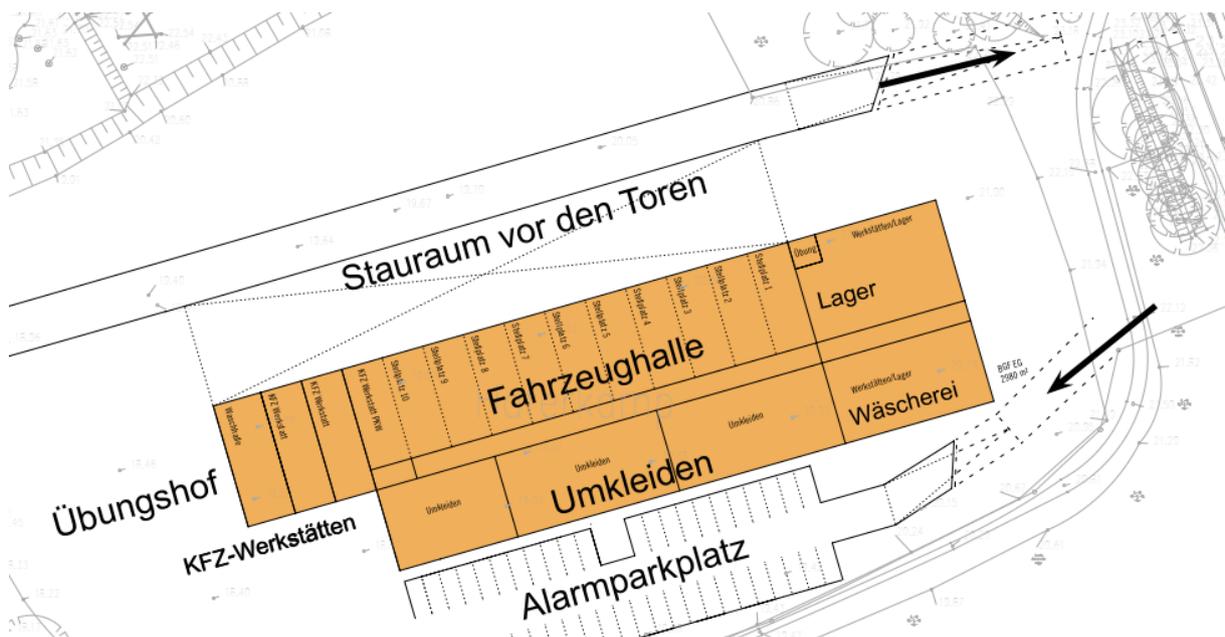


Abbildung 8: Raumkonzept des Erdgeschosses der Feuerwache (Quelle: Feigenbutz Architekten 2022). Die Darstellung ist unverbindlich. Es gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

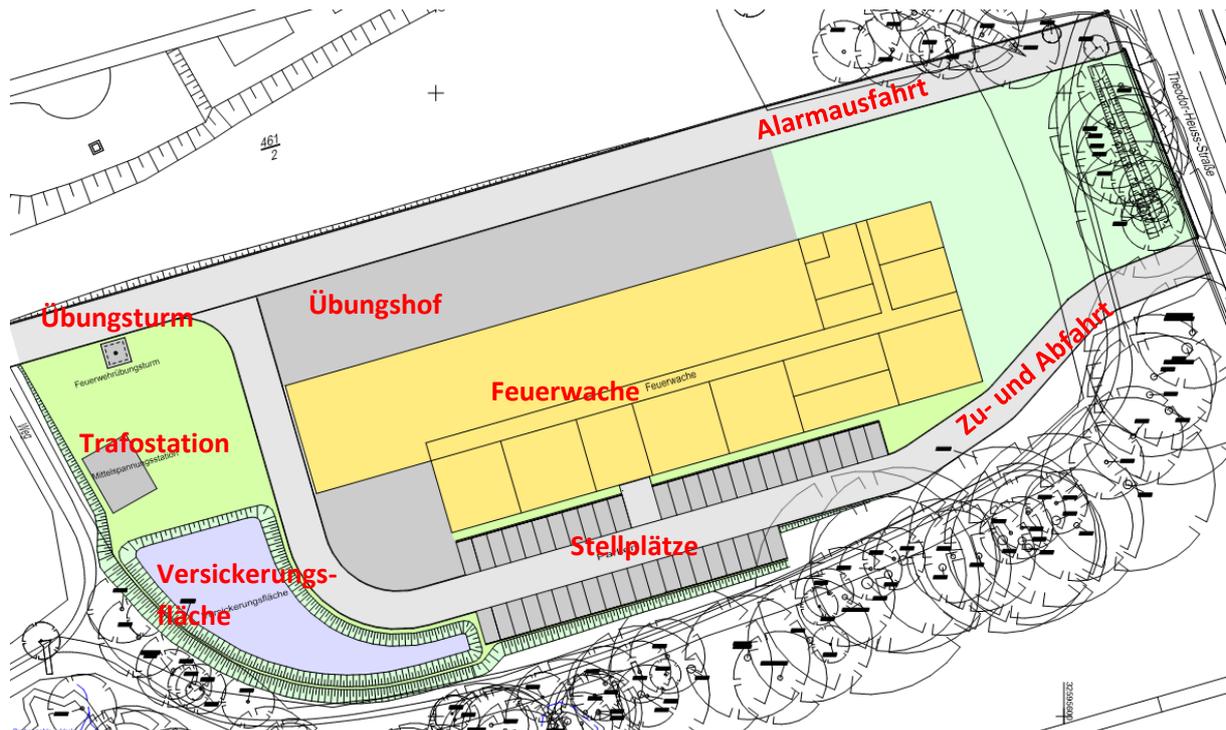


Abbildung 9: Lageplan zum Entwässerungskonzept, vereinfachte Darstellung (Quelle: Ingenieurbüro Feuerbach 2024). Die Darstellung ist unverbindlich. Es gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.



Abbildung 10: Rendering zur Feuerwache-Ost (Quelle: Feigenbutz Architekten 2024). Die Darstellung ist unverbindlich. Es gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Planungsziels wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* festgesetzt.

Neben dem Hauptgebäude (Feuerwache) sind auch notwendige Nebengebäude, wie z.B. der Feuerwehrübungsturm, Stellplätze, Übungsflächen, Versorgungseinrichtungen (Trafostationen) usw. zugunsten der Hauptnutzung, zulässig.

4.3. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze

Überbaubare Grundfläche

Bei einer Gemeinbedarfsflächen handelt es sich nicht um ein Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und es wird zur Orientierung kein Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO vorgegeben. Um das Maß der Versiegelung im Plangebiet zu steuern, wird daher die zulässige Grundfläche (GR) sowie Überschreitungsmöglichkeiten durch Zufahrten, Übungsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Trafostation, Übungsturm) festgesetzt. Grundlage für den Wert der GR war der Lageplan zum Entwässerungskonzept (siehe Abbildung 9) inkl. Puffer, um einerseits eine flexible Bebaubarkeit zu gewährleisten und andererseits die Versiegelung und die damit verbundene Ausgleichsmaßnahmen auf das Nötigste zu minimieren. Insgesamt dürfen auf der Gemeinbedarfsfläche maximal 9.500 m² bebaut bzw. versiegelt werden (siehe textliche Festsetzung 1.1.).

Baugrenze

Die Bebauung durch Hauptgebäude wird über die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Das Baufenster wurde so gewählt, dass die überbaubare Fläche die Anforderungen für eine Kaltluftleitbahn bezüglich der Abstände für Strömungsachsen einhält. Zum Neubau des Johanneums im Norden werden ca. 50-70 m freigehalten und zum Wald im Süden werden ca. 20-30 m Abstand eingehalten, sodass durch Ausweisung des Baufensters der 80 m Freihaltebereich der Kaltluftströmungsachse gegeben ist (siehe Kapitel 3.3).

Nebenanlagen sind, in Ausnahme vom einem luftdurchlässigen Übungsturm, nur in Verlängerung des Baufensters – d.h. in Ost-West Ausrichtung -zulässig, da die Strömungsachse nach Möglichkeit von Rauigkeitselementen (z.B. hochbauliche Anlagen) freizuhalten ist (siehe Kapitel 3.3 und textliche Festsetzung 1.2.).

4.4. Höhen und Geschossigkeit

Oberkante

Um das Gebäude vor Wassereinträgen zu schützen, wird festgelegt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens mindestens 21,20 m über NHN zu errichten ist (siehe auch Kapitel 6.1 und textliche Festsetzung 1.3.).

Geschossigkeit

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, um einerseits das Raumprogramm unterbringen zu können und andererseits die Höhe zu begrenzen. Aufgrund der abfallenden topografischen Lage wird die Feuerwache von der Theodor-Heuss-Straße aus niedriger erscheinen.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Bäume und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes werden aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das städtische Landschaftsbild soweit erhalten, wie es die notwendigen Flächeninanspruchnahmen der geplanten Feuerwache zulassen. Entsprechend der auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung geplanten Lage der Ein- und Ausfahrten an der Theodor-Heuss-Straße werden die übrigen Bäume und Gehölzstrukturen mit dieser Fläche zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz der Wurzelräume sind Versiegelungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche unzulässig (siehe textliche Festsetzung 2.1.).

Die Fläche erstreckt sich über die bestehenden Gehölzstrukturen hinaus, bis auf 10 m Abstand an das Baufeld heran, um Raum für Neuanpflanzungen zu schaffen, die als Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen erforderlich sind (siehe Umweltbericht und textliche Festsetzung 2.2.).

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

Die am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche gelegene Fläche dient dem Schutz und der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Baumgruppe am Waldrand. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird die zur Entwässerung erforderliche Versickerungsfläche an dieses Gehölz angrenzen. Da zum jetzigen Stand der Planung nicht auszuschließen ist, dass die erforderliche Verwaltung in den Kronenbereich der Bäume hineinragen wird, tritt die Abgrenzung der Erhaltungsfläche zurück und hält den in der Planzeichnung dargestellten Abstand zur möglichen Versickerungsfläche. Mögliche Betroffenheiten der Bäume werden auf der Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht betrachtet und sind im Zuge der Konkretisierung der Planung auf der Baugenehmigungsebene zu prüfen (siehe Umweltbericht und textliche Festsetzung 2.1.).

Anlage artenreicher, krautiger Saumstreifen

Gemäß dem Ziel- und Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Lüneburg sollen zur Förderung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet auf nicht überbauten Grundstücksflächen verstärkt artenreiche, krautige Saumstreifen angelegt werden. Zur Übernahme dieses Ziels in den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung für die Bereiche der geplanten Gemeinbedarfsfläche, die nach Realisierung der Feuerwache unversiegelt bleiben. Innerhalb bestehender Gehölzflächen, die erhalten bleiben, sind keine Ansaatmaßnahmen vorgesehen (siehe textliche Festsetzung 2.3.).

Dachbegrünung

Bestandteil des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet ist die Herstellung eines Gründaches auf dem Feuerwehrgebäude, das einen wesentlichen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung übernehmen kann. Das Hauptgebäude der Feuerwache ist mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Mindestmächtigkeit der Substratauflage wird aus hydrologischen Gründen festgelegt und sichert die dauerhafte Begrünung mit Kräutern und Gräsern. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme sonstiger technischer Anlagen sowie als Aufenthaltsflächen (Dachterrassen) dienen. Diese Bereiche sind auf höchstens 20 % der Dachflächen zu beschränken. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenansprüche von Solarenergieanlagen und Dachbegrünung nicht ausschließen (siehe textliche Festsetzung 2.7.).

Beleuchtung

Die textliche Festsetzung 2.4. zur Gestaltung von Außenbeleuchtungen erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen. Die dabei festgelegten technischen Merkmale ermöglichen nach Stand der Wissenschaft die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen von Lichtimmissionen auf nachtaktive Insekten, wie sie von stark anlockend wirkendem kurzwelligem Licht (blaues und UV-Licht) ausgehen. Geschlossene Leuchtgehäuse und eine Begrenzung der Oberflächentemperatur auf 60°C verhindern, dass Insekten in den Gehäusen oder an den Oberflächen verenden. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden dadurch auch die negativen Auswirkungen auf insektenfressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verringert.

Aufgrund der besonderen Lebensraumfunktion des südlich angrenzenden Waldes für Vögel und der Waldränder für Fledermäuse ist eine Abstrahlung in südliche Richtungen weitgehend zu vermeiden. Auch das direkte Anstrahlen von Gehölzen in anderen Richtungen ist aus diesem Grund unzulässig. Die Notwendigkeit von Außenbeleuchtungen sind insbesondere auf der Gebäudesüdseite kritisch zu prüfen.

Die Lichtquellen sind so niedrig wie möglich anzubringen, um eine Abstrahlung auf andere als die jeweilige Zielfläche zu minimieren. Insbesondere die Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu unterlassen. Die Anzahl an Beleuchtungsanlagen ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Die Beleuchtungsstärke und -dauer lässt sich zudem bedarfsgerecht technisch durch den Einsatz von bedarfsgesteuerten Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und/oder Dimmern steuern und somit weiter reduzieren.

5. Erschließung

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau der Feuerwache-Ost erstellt (siehe Anlage 3).

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung war zu ermitteln, welche Verkehrsbelastungen vom Anschlussknoten an der Theodor-Heuss-Straße und vom angrenzenden Straßennetz aufzunehmen sind. Dabei war auch die bereits realisierte Erweiterung des Johanneums zu berücksichtigen. Darüber hinaus waren neben einer gemeinsamen Nutzung der Zufahrt zum Johanneum alternative Erschließungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Als Grundlage der Untersuchung standen die Analyse- und Prognosedaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lüneburg zur Verfügung. Ergänzend wurde eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße / Zufahrt Johanneum durchgeführt. Zur Abschätzung der verkehrlichen Wirkungen ist das Verkehrsaufkommen des Feuerwehrstandorts in das Verkehrsmodell eingearbeitet worden.

Für das angrenzende Straßennetz sind die Prognosebelastungen 2030 im Planungsnullfall und im Planfall mit Feuerwehrstandort errechnet worden. Die Belastungsdifferenzen zum Planungsnullfall sind gering.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des erweiterten Johanneums und der Feuerwache Ost von einem oder mehreren Knotenpunkten mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Es wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft.

Die für den Feuerwehrstandort grundsätzlich beste Lösung ist eine Sperrung der vorhandenen Zufahrt zum Johanneum, da der Feuerwehrverkehr so vollständig vom Schulverkehr getrennt werden kann. Die Zufahrt zum Johanneum muss in diesem Fall weiter nördlich neu hergestellt werden.

Zusätzlich kann eine Notausfahrt in Richtung Westen [Richtung Am Kaltenmoor] vorgesehen werden. Diese ist umso wichtiger, je weniger Zufahrten an der Theodor-Heuss-Straße realisiert werden.

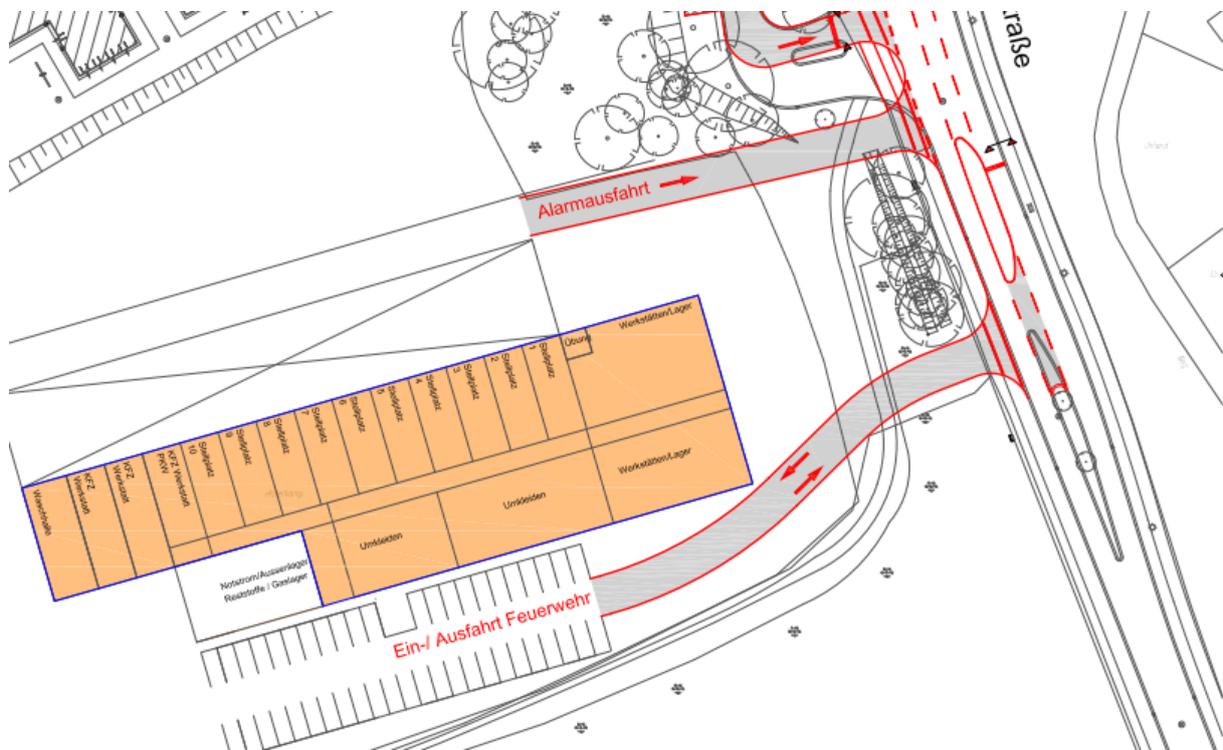


Abbildung 11: Bevorzugte Erschließungsvariante 3c, Quelle: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schuber, Hannover, 2023 (siehe Anlage 4)

Das Flurstück der Theodor-Heuss-Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit der Erschließung langfristig planungsrechtlich gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sicherzustellen.

6.1. Oberflächenentwässerung

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe Anlage 5). Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

In dem Oberflächenentwässerungskonzept werden die Grundlagendaten der städtebaulichen Planung, Bestandsdaten des Baugrunds sowie die vorhandenen Entwässerungsanlagen, Planungsansätze und Festlegungen für die Hochbaumaßnahmen, die Wasserhaushaltsbilanz und die geplanten Entwässerungsanlagen aufgelistet und beschrieben.

Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welche auch die Versickerungsfähigkeit ermittelt haben. Die gewonnenen Bodeninformationen ergaben, dass im Osten des Plangebietes durchgängig nicht versickerungsfähige Böden und oberflächennahe anstehende Grundwasserstände vorherrschen. Um die Grundwasserströme möglichst wenig zu verändern, wird daher festgesetzt, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG) durchgängig auf mind. 21,20 m NHN anzuheben. Hierdurch werden die angebohrten Grundwasserstände nicht beeinträchtigt. (vgl. Oberflächenentwässerungskonzept, Seite 12ff.)

Das wasserwirtschaftliche Konzept ist Teil des Oberflächenentwässerungskonzeptes und folgt der Prämisse, für eine möglichst gleichbleibende Wasserhaushaltsbilanz ein Regenwassermanagement vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen 2.5. und 2.6.).

Dem Entwässerungskonzept liegt ein Lageplan zugrunde, welcher jedoch unverbindlich ist. Zur Baugenehmigung sind daher die Auswirkungen des konkreten Planungsvorhabens auf den Wasserhaushalt sowie die Entwässerung darzulegen.

Annahmen zu Dachflächen:

- Aufgrund der zu erwartenden geringen stofflichen Belastung der Regenwasserabflüsse der Gebäudedachflächen (Extensivbegrünung und teildurchlässige Flächenbeläge) wird dieses Niederschlagswasser gesammelt, vorgereinigt, gespeichert und gedrosselt in den Vorfluter „Goldbeck“ abgeleitet.
- Es wird eine 20 cm starke, extensive Begrünung der Dachfläche (ca. 2.500 m²) vorgesehen. Auf einer ca. 500 m² großen Teilfläche des Daches wird eine teildurchlässige Flächenbefestigung vorgesehen.
- Das dort anfallende Oberflächenwasser wird über Fallrohre am Gebäude und Sammelleitungen im Außenbereich zur südlich des Gebäudes geplanten Verkehrsfläche in eine unterirdische Regenrückhaltung aus abgedichteten Rigolenfüllkörper eingeleitet. Vor der Einleitung wird das Niederschlagswasser über eine Sedimentation und Filterung gereinigt.
- Die Berechnung für einen 30-Jahresregen (Überflutungsnachweis) hat ein erforderliches Volumen von 99 m³ ergeben.

Annahmen zu Verkehrsflächen:

- Die anfallenden Regenwetterabflüsse der Verkehrsflächen werden in der geplanten Versickerungsmulde (bewachsener Oberboden) vorgereinigt und zur Versickerung gebracht.
- Dieses Niederschlagswasser wird in die im Südwesten geplante Versickerungsmulde, über oberflächennahe Entwässerungsanlagen wie Entwässerungsrinnen oder über die Oberflächen fließend, eingeleitet.

- Die Berechnung für einen 30-Jahresregen (Überflutungsnachweis) hat ein erforderliches Volumen von 299 m³ ergeben. Bei Volleinstau der geplanten Versickerungsmulde von ca. 0,60 m ergibt sich ein Volumen von 300 m³.

Die tatsächliche Ausgestaltung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen sind im Zuge des wasserbehördlichen Erlaubnis-Antrags und des Bauantrags zu ermitteln. Das Oberflächenentwässerungskonzept konnte jedoch auf Ebene des Bebauungsplans bereits aufzeigen, dass das Vorhaben hinsichtlich der hydrologischen Belange umsetzbar ist.

Es wurde eine Wasserhaushaltsbilanzierung erstellt. Aufgrund der geplanten (Neu-)Versiegelung im Plangebiet erfolgen Eingriffe in den bestehenden Wasserhaushalt. Der Direktabfluss im Plangebiet wird durch die geplante Versiegelung verringert. Die Grundwasserneubildung wird sich im bebauten Zustand aufgrund der gezielten Planung der Versickerungseinrichtung erhöhen. Die Verdunstung wird im bebauten Zustand abnehmen, da unbebaute Flächen eine höhere Verdunstungsrate haben. (vgl. Anlage 5, Oberflächenentwässerungskonzept, Seite 22)

6.2. Leitungen

Im westlichen Plangebiet kreuzt ein Regenwasserkanal, welcher von Richtung Johanneum zum Vorfluter Glodbeck verläuft. Um diesen dauerhaft zu sichern, werden mit Leitungsrechten zugunsten der Hansestadt Lüneburg zu belastende Flächen festgesetzt, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind und für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben müssen (siehe textliche Festsetzung 3.1.).

7. Boden

7.1. Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Punktuell wurden in 2 der insg. 14 Bohrungen oberflächennah Auffüllungen mit u.a. Recyclingmaterial angetroffen. (vgl. Anlage 5, Oberflächenentwässerungskonzept, Seite 9)

Der anstehende Oberboden wurde auf Belastungen durch Schadstoffe gemäß Bundesbodenschutzverordnung untersucht. Der anstehende Oberboden überschreitet die entsprechenden Grenzwerte im Parameter Quecksilber. Im Zuge weiterer Erschließungs-/Hochbauplanungen und Bauarbeiten sind diese Ergebnisse zu berücksichtigen. (vgl. Anlage 5, Oberflächenentwässerungskonzept, Seite 13)

7.2. Kampfmittel

Über eine Belastung mit Kampfmitteln ist nichts bekannt. Dies ist ein allgemeiner Hinweis und macht keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Eine Pflicht zur vorsorglichen Erkundung von Kampfmitteln besteht in Niedersachsen nicht. Weitere Untersuchungen sind daher weder im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens noch auf Bauantragsebene erforderlich.

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

7.3. Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist – laut Kreisverwaltung - geprägt durch hygromorphe Böden, die bei entsprechender Wasserrückhaltung als Kohlenstoffspeicher entwickelt werden könnten. Diese Böden sind besonders empfindlich gegen Wasserabsenkung und Versiegelung (Quelle: Geoportal der HLG).

Nach dem Hinweis zu Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver handelt es sich laut NIBIS: Ingenieurgeologie – Gefahrenhinweiskarte um Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (wasserempfindlicher Ton und Tongesteine).

Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welche auch die Versickerungsfähigkeit ermittelt haben. Die gewonnen Bodeninformation ergaben, dass im Osten des Plangebietes durchgängig nicht versickerungsfähige Böden und oberflächennahe anstehende Grundwasserstände vorherrschen. (vgl. Anlage 5, Oberflächenentwässerungskonzept, Seite 12)

Die anstehenden Sande sind gut zur Lastenaufnahme geeignet. Der anzutreffende Geschiebelehm und der Geschiebemergel sind insb. bei weicher Konsistenz setzungsempfindlich. Der Mutterboden ist abzutragen und gegen eine Sandbettung einzutauschen, die lagenweise bis auf mitteldichte Lagerung zu verdichten ist. Es sind Setzungen von ca. 1-1,5 cm bei entsprechend geringen Setzungsunterschieden zu erwarten. (vgl. Anlage 5, Oberflächenentwässerungskonzept, Anlage: Baugrunduntersuchung zum Neubau einer Feuerwache in Lüneburg, Seite 6f.)

7.4. Archäologie / Denkmalschutz

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde (hier der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg) oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

8. Immissionsschutz

8.1. Schall

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage 6).

Für eine Feuer- und Rettungswache wird auf die Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm abgestellt, da andere Richtwerte nicht zur Verfügung stehen. Aus beurteilungssystematischen Gründen wird hierbei vorliegend zwischen nächtlichen Notfalleinsätzen und Regelbetrieb (technische Dienste, Übungen und Einsätze im Tagzeitraum) unterschieden.

Die schalltechnische Untersuchung zu dem Betrieb zeigt folgende Ergebnisse:

Feuerwache

- *Der Notfalleinsatz mit Signalhorn überschreitet die Geräuschimmissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft deutlich. Eine Einhaltung des Richtwertes der TA Lärm /1/ von 35 dB(A) nachts wäre nur bei Verzicht auf ein lautes Signalhorn, was gesetzlich grundsätzlich nicht möglich ist, zu erwarten.*
- *Gemäß Stand der Lärminderungstechnik wird der Verzicht auf das Signalhorn auf dem Grundstück der Feuerwehr vorausgesetzt und ist der Bau einer Bedarfsampel als Schallschutzmaßnahme für die mögliche Notfallausfahrt ohne Signalhorn umzusetzen. Ein vollständiges Ausschließen des Signalhornes für die Ausfahrt kann jedoch auch durch eine Bedarfsampel nicht sichergestellt, jedoch minimiert werden.*
- *Aktiver Schallschutz und Planungsoptimierung führt aufgrund der Lage der Schallquelle (Signalhorn) zu keiner Minderung der Beurteilungs- und Spitzenpegel.*
- *Im nächtlichen Notfalleinsatz ohne Signalhorn verbleiben Richtwertüberschreitungen im Bereich Schützenstraße. Wohnverträgliche Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) werden eingehalten.*
- *In Anlehnung an eine >Sonderfallprüfung< nach Nr. 3.2.2 TA Lärm liegt aus gutachterlicher Sicht unter den dort genannten Gesichtspunkten ein besonderer Umstand vor, so dass eine von den Richtwerten der TA Lärm abweichende Beurteilung bei einem nächtlichen Notfalleinsatz ohne Signalhorn, insbesondere unter dem Aspekt der Herkömmlichkeit und der (großen) sozialen Adäquanz von Notfall-Einsätzen der Feuerwehr in der Bevölkerung möglich ist.*
- *Durch die geprüften Maßnahmen in Form von unterschiedlich hohen Schallschutzwänden auf dem Grundstück der Feuerwache zeigt sich, dass eine Einhaltung des Richtwertes der TA Lärm an der Wohnbebauung im Bereich Schützenstraße auch mit Wandhöhen von 6 m auf dem Grundstück der Feuerwache nicht erreicht werden kann. Bei niedrigen Wandhöhen sind keine wesentlichen Lärmreduktionen zu erwarten (bis zu 1 dB bei 2 m hohen Wänden). Erst bei großen Wandhöhen von ca. 4 Metern wäre von einer wesentlichen Lärmreduktion von >3 dB auszugehen. Gemäß Angaben der Stadt Lüneburg sind Schallschutzwände in diesen Höhen aus Gründen des Städtebaus, der Verkehrssicherheit und der klimaökologischen Funktion des Plangebietes nicht zu realisieren. Eine Optimierung der Planung ist aufgrund der Lage der maßgeblichen Schallquellen im Ein- und Ausfahrbereich nicht zielführend. Die Erschließung muss zwingend über die Theodor-Heuss-Straße erfolgen.*
- *Die Geräuschimmissionsprognose für den Regelbetrieb inklusive Kurzübungen der Feuerwehr können konfliktfrei mit den Nutzungen der Nachbarschaft betrieben werden.*
- *Die schalltechnischen Auswirkungen durch den zu erwartenden anlagenbezogenen Verkehr auf der Theodor-Heuss-Straße auf die Umgebung des Plangebietes sind im schallimmissionsschutzrechtlichen Sinne als nicht relevant einzustufen.*

Folgende Sachverhalte können in der Abwägung der schalltechnischen Zulässigkeit der Anlage ohne eine zusätzliche Teilabschirmung durch eine Lärmschutzwand im Zuge der „Sonderfallprüfung“ diskutiert und abgewogen werden:

- *Sofern das Signalhorn nicht benutzt wird, ist bei einem üblichen nächtlichen Einsatz mit der sicheren Einhaltung des Richtwertes für Mittelungspegel im Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) zu*

rechnen. Da Wohnnutzungen in Mischgebieten allgemein zulässig sind, kann abgeleitet werden, dass keine erheblichen Lärmbelastigungen an den Wohnfassaden gegenüber der geplanten Feuer- und Rettungswache zu erwarten wären.

- *Aufgrund des Gemeinwohls und die unterstützenswerte Arbeit der Feuerwehr könnten für die vorhandene Nachbarschaft bei nächtlichen Notfalleinsätzen höhere Werte als die Immissionsrichtwerte der Regelfallbetrachtung der TA-Lärm als zumutbar angesehen werden.*
- *Gemäß Nr. 7.1 der TA Lärm (Ausnahmeregelung für Notsituationen) dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.*
- *Es kann daher hier geboten sein, höhere Immissionseinwirkungen als zumutbar anzusehen, insbesondere unter dem Aspekt der auftretenden Häufigkeit von Einsatzfahrten in der Nacht bezogen auf das Jahr und der Herkömmlichkeit und der (großen) sozialen Adäquanz von Notfalleinsätzen der Feuerwehr in der Bevölkerung.*

Ob der Verkehrslärm mögliche Grenzwerte für die Ruheräume der Feuerwehrmitarbeiter*innen überschreitet, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu klären und es sind möglicherweise entsprechende Vorkehrungen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster) zu treffen.

8.2. Licht

Siehe Kapitel 4.5.

9. Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung.

10. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 1,4 ha, die größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung sowie die Umsetzung des Vorhabens werden durch die Hansestadt Lüneburg getragen.

Weiter in Teil II der Begründung (Umweltbericht).