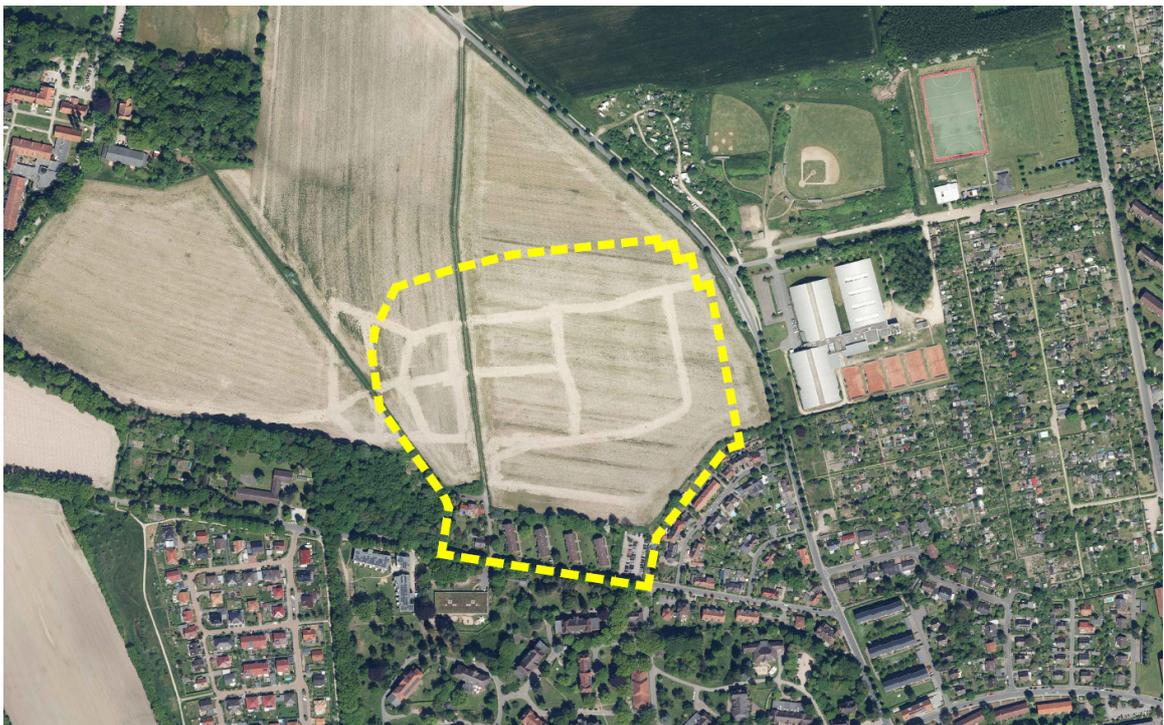


Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 174
„Am Wienebütteler Weg“



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



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Übergeordnete Planungen und besondere fachrechtliche Vorgaben	1
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
4	Verfahren.....	2
5	Erforderliche Fachgutachten	2
6	Geplante Änderungen.....	3
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
8	Planungsalternativen	6

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) und westlich des Sportparks am Kreideberg. Der Geltungsbereich umfasst die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete inklusive der innenliegenden Verkehrs- und Grünflächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Weststadt“.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt das ehemalige Gut Wienebüttel das heute für ein Pflege- und Therapiezentrum, Wohnen und das Kulturforum genutzt wird. Westlich befinden sich Ackerflächen, die als Ausgleichs- und Rückhalteflächen für den geltenden Bebauungsplan Nr. 174 vorbereitet werden sowie als Standort für die Energieversorgung der künftigen Wohnbebauung.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort der JVA Uelzen mit einer „Abteilung Lüneburg“ des offenen Vollzugs sowie zwischen dem JVA-Standort und dem Geltungsbereich ein kleines Wäldchen. Südlich davon liegt das Neubaugebiet Brockwinkler Weg.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes grenzt das sogenannte Pflgerdorf an, bestehend aus kleinteiliger Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden.

Südlich des Brockwinkler Weges, außerhalb des Planbereichs, liegen das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL), ein Gemeinschaftswohnprojekt und eine Kita, östlich der K 21 (Am Wienebütteler Weg) der Sportpark Kreideberg und der Bauwagenplatz.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Bauland für die geplante Wohnbebauung erschlossen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg mit Stand der 79. Änderung stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

2.2 Übergeordnete Planungen und besondere fachrechtliche Vorgaben

Da die geplante Art der baulichen Nutzung (allgemeine Wohngebiete (WA)) nicht geändert wird, sind Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung und des Landschaftsplanes nicht zu befürchten. Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

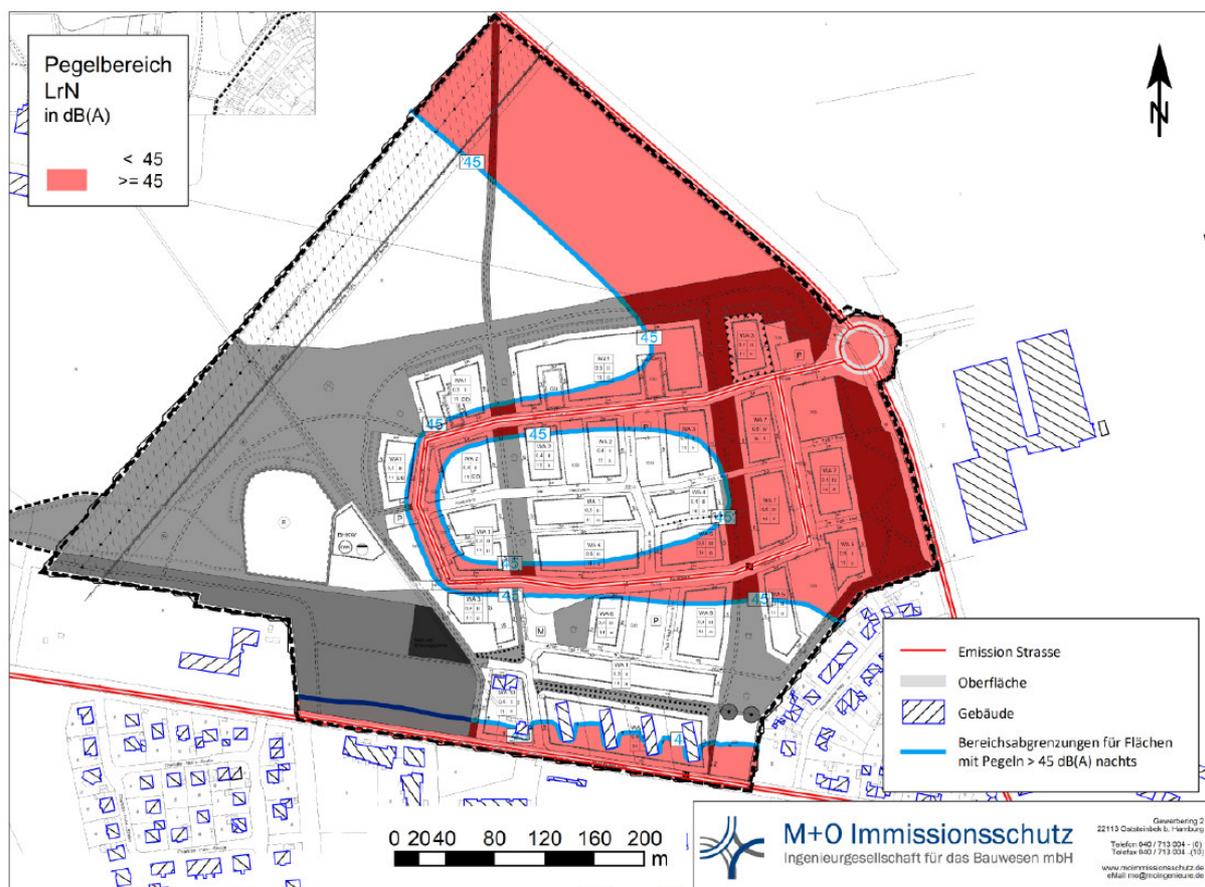
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 174 war Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung. In der mündlichen Gerichtsverhandlung wurden deutlich, dass für einige der Festsetzungen eine klarstellende Änderung förderlich wäre, auch wenn die Klage abgewiesen wurde. Daher wurde beschlossen, für den Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ festgesetzten Wohngebiete die textlichen Festsetzungen 1.2, 2.9 (Satz 2), 4 und 14.1 bis 14.4 und ggf. die zugehörigen Planzeichen klarstellend zu ändern.

4 Verfahren

Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt (ohne frühzeitige Beteiligung), der auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt wird sowie ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie ohne zusammenfassende Erklärung.

5 Erforderliche Fachgutachten

Vor der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde das Gutachterbüro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek, das die dem Ursprungsplan zugrundeliegende Lärmtechnische Untersuchung erstellt hat, gebeten die Empfehlungen zu überprüfen. Im Ergebnis bleiben die Empfehlungen des Fachgutachters bestehen. Lediglich für die textliche Festsetzungen 14.2 bis 14.4 wird differenziert empfohlen die Festsetzung auf die Bereiche zu beschränken, in denen der Pegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird (rote Flächen in der nachfolgenden Abbildung).



Weitere fachgutachterliche Aussagen sind für diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

6 Geplante Änderungen

Die textliche Festsetzung 1.2 zum Gewerbeanteil lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschoss Grundflächen auf mindestens 60 % der Flächen folgenden Nutzung vorzusehen:

- *der Gebietsversorgung dienenden Läden,*
- *Schank oder Speisewirtschaften,*
- *Nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,*
- *Anlage für Verwaltungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.“*

Da unklar ist, ob in einem allgemeinen Wohngebiet die Vorgabe, auf einem bestimmten prozentualen Anteil eines Geschosses Nutzungen vorzusehen bzw. auszuschließen, durch eine Ermächtigungsgrundlage ausreichend gedeckt ist, soll die Festsetzung wie folgt geändert werden:

In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Erdgeschossen folgende Nutzungen vorzusehen:

- *der Gebietsversorgung dienenden Läden,*
- *Schank oder Speisewirtschaften,*
- *Nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,*
- *Anlage für Verwaltungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Um Härten zu vermeiden, falls sich kein Mieter für die Gewerbeflächen finden sollte, wären die Grundzüge der Planung durch eine Befreiung von dieser Festsetzung nicht berührt, da der Gebietscharakter auch mit weniger gewerblichen Nutzungen gewahrt wird.

Die textliche Festsetzung 2.9 Satz 2 zur Bodenplatte lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„... Sofern ein Gebäude mehr als 20 m Länge aufweist, ist die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit der Hansestadt Lüneburg abzustimmen.“

Diese Festsetzung wird gestrichen, da sie eher einen Hinweischarakter hat. Und nicht erforderlich ist als Festsetzung.

Die textliche Festsetzung 4 zum sozialen Wohnungsbau lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den WA 3, 4,5, 7,9 und 11 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.“

Um hierfür eine ausreichende Bestimmtheit zu erreichen wird die Festsetzung wie folgt geändert:

In den WA 3, 4,5, 7,9 und 11 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.

Die textliche Festsetzung 14.1 zum Lärmschutz lautet im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„In den Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller zur öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 – 1:2018 – 01 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 – 2:2018 – 01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) beträgt 63 dB(A).“

Das OVG bemängelte in der mündlichen Verhandlung, dass der Bebauungsplan nicht der Festsetzungsempfehlung des Schallgutachters folgt. Der Schallgutachter hatte empfohlen, auch für die Baufelder WA 7 Schutzanordnungen zu treffen. (Damit ist er in seinem Ergänzungsgutachten für den günstigeren Planfall (2 B statt 2 C) über seine ursprünglichen Empfehlungen für den ungünstigeren Planfall hinausgegangen.) In der Begründung fehlte dazu eine Erläuterung.

Um hier den Empfehlungen des Schallgutachters vollständig zu folgen, wird die Planzeichnung ergänzt um sogenannte „Dreieckslinien“ (Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für die 3 Baufelder WA 7. Die Festsetzung gilt dann auch hier und entspricht damit den Empfehlungen des Schallgutachters weitgehend. Nicht berücksichtigt werden nach wie vor die Empfehlungen in der Planzeichnung Häkchen und Sternchensymbole einzufügen, da dies einer nicht erforderlichen Ergänzung der Vorgaben der anzuwendenden Planzeichenverordnung (§ 2 (3) PlanZV) entspräche und da die Festsetzung auch ohne diese Symbole umsetzbar und verständlich ist. Um immer auf die jeweils aktuelle DIN-Norm abzustellen wird zudem in der textlichen Festsetzung die Versionsangabe „2:2018 – 01“ gestrichen.

Die textlichen Festsetzungen 14.2 bis 14.4 zum Lärmschutz lauten im Bebauungsplan Nr. 174 wie folgt:

„14.2: Für das gesamte Plangebiet gilt: Sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nach dem Stand der Technik nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, sind zum Schutz der Nachtruhe für den Schlaf dienende Räume, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

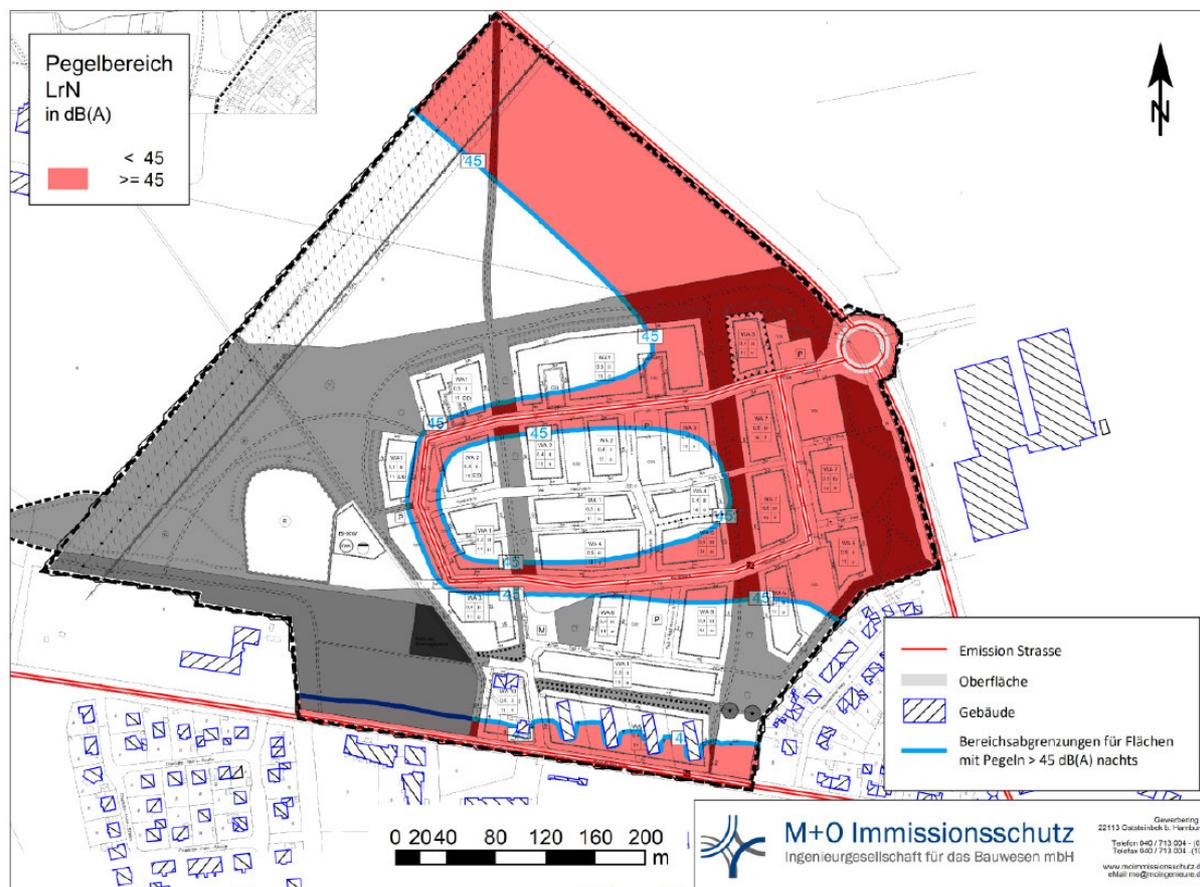
14.3: Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.4: Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

Das OVG meint, aufgrund der Tatsache, dass der Verkehrslärm auch nachts unkritisch sei, könne die Vorschrift, insbesondere die textlichen Festsetzung Nr. 14.4 zu pauschal und damit unverhältnismäßig sein. Zudem sei die Formulierung missverständlich. Sie könnte so verstanden werden, dass bei Vorhandensein offener Fenster der hygienische Luftwechsel ausreichend sichergestellt sei. Dann gäbe es jedoch keinen Lärmschutz.

Um diese Unklarheit auszuräumen wird die Festsetzung auf bestimmte Bereiche beschränkt, in denen der Pegel 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird (rote Flächen in der nachfolgenden Abbildung). Es wird dabei den Empfehlungen des Schallgutachters gefolgt, da ein unge-

störter Schlaf bei geöffnetem Fenster bereits ab 45 dB(A) ggf. nicht mehr gesichert möglich ist.



Die in der obenstehenden Abbildung roten Flächen werden in der Planzeichnung mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzt. Dies entspricht zwar nicht vollständig der PlanZV, gem. § 2 (2) PlanZV können die Planzeichen jedoch sofern erforderlich sinngemäß aus den in der PlanZV angegebenen Planzeichen entwickelt werden. Die Erforderlichkeit ist in diesem Fall ausreichend gegeben. Eine Verwechslung mit den schwarzen Dreieckslinien wird so vermieden. Um im Falle einer Neubebauung am Brockwinkler Weg einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, wird die in der obigen Abbildung um die Bestandsgebäude herumverlaufende blaue Linie durchlaufend festgesetzt. So wird eine freie Schallausbreitung (ohne Bestandsgebäude für den fiktiven Fall des Abrisses) angenommen und ausreichend vorgezogen.

Es werden weitere klarstellende Formulierungsänderungen und eine Änderung der Nummerierung angewandt, um den Zusammenhang der einzelnen Formulierungen zu verdeutlichen.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

14.1: *In den mit einer schwarz gefüllten Dreieckslinie umrandeten Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.*

Sofern eine Anordnung aller zu öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt 63 dB(A).

14.2: *In den mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzten Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den Schallschutz sicherstellende Weise, gewährleistet werden kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

14.3: *Von den vorgenannten Festsetzungen 14.1 bis 14.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.*

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Änderungen der Festsetzungen haben zur Folge, dass ggf. ein etwas höherer oder niedrigerer Gewerbeanteil im Gebiet entsteht, als ursprünglich gewünscht. Die Auswirkungen sind jedoch minimal und Beeinträchtigen die Funktion und Gestalt des Neubaugebietes nur sehr gering und sind gut verträglich.

Zudem wird der Anteil der Wohnungen, die nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden, präzisiert.

Die Angaben zu den Höhenfestsetzungen werden klarer und die Festsetzungen, die den teilweise erforderlichen passiven Schallschutz im Gebiet betreffen, werden deutlicher und präziser sowie genauer auf das Erforderliche beschränkt. Der Kreis derjenigen, die im Einzelfall ein Schallgutachten vorweisen müssen, wird verkleinert.

8 Planungsalternativen

Alternativ hätte auf die Festsetzung für einen gewissen Anteil an Gewerbe in den Erdgeschoss der Baufelder WA 6 und 8 verzichtet werden können. Der gewünschte belebende und ggf. zur Versorgung im Gebiet beitragende Charakter wäre dann jedoch von vorneherein verloren.

Für die Immissionsschutzfestsetzungen wären strengere oder gemäßigte Festsetzungen denkbar gewesen. Um einerseits den Immissionsschutz ausreichend zu gewährleisten und andererseits keine unnötigen Hürden aufzubauen und unnötige Kosten zu vermeiden, wurden die erläuterten Festsetzungen getroffen.

Weitere Planungsalternativen sind für diese Planänderung nicht erkennbar.