

Flecken Bardowick

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „P+ R Nord und Ilmer Weg“ einschließlich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 23

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Vorentwurf, 14.10.2021

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

M.A. Julia Stege

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren.....	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand.....	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der regionalen Raumordnung	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne	7
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie	8
3.5.	Kampfmittel	8
4.	Planinhalt	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Baugrenzen	9
4.4.	P+R Flächen.....	9
4.5.	Gestalterische Festsetzungen	9
5.	Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Natur und Landschaft	11
8.1.	Artenschutz - <i>folgt</i> -	11
9.	Flächen und Kosten	11

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33, LÄRMKONTOR GmbH,
Hamburg, 26.05.2021

Anlage 2: Artenschutzbericht - *folgt nach der frühzeitigen Beteiligung* -

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Notwendigkeit der Steuerung der baulichen Entwicklung im Plangebiet. Gleichzeitig soll der nicht ausreichende P+R-Parkplatz erweitert werden. Wegen der erheblichen Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke Hamburg-Hannover und die BAB 39 sollen insbesondere für die Wohnnutzungen Schutzvorkehrungen festgesetzt werden. Die Ausweisungen sollen überwiegend gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick erfolgen.

Das Gebiet war seit Oktober 2017 mit einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) belegt, diese ist mittlerweile jedoch ausgelaufen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem sog. beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (ca. 19.600 m²). Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl ohne die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen nicht mit einbezogen. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche unter der Grenze von 20.000 m².
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt auch außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. Da Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen, wird bei der vorliegenden Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet im Südwesten von Bardowick umfasst ca. 10,1 ha und erstreckt sich von der BAB 39 im Westen entlang des Ilmer Wegs und der Bahnhofstraße gen Osten. Parallel zur BAB 39 verläuft auch die Bahnstrecke Hamburg-Hannover und in direkter Nähe der Haltepunkt Bardowick. In der Verlängerung der Bahnhofstraße befindet sich eine Fußgängerunterführung der Autobahn und der Bahngleise.

Im Bereich der Unterführung, am Ende der Bahnhofstraße, sind einige P+R-Parkplätze vorhanden. Südlich schließt sich eine Brachfläche im gemeindlichen Besitz an, hier soll eine neue P+R-Anlage

entstehen. Begrenzt wird dieser Bereich durch den Vögeler Weg (K 32) der südlich hiervon die Autobahn und Gleise überquert und in diesem Abschnitt bereits höher gelegen ist. Im übrigen Geltungsbereich befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude und, insbesondere an der Bahnhofstraße, vereinzelte Gewerbeeinheiten. Die Bauten sind heterogen gestaltet.

Westlich der Bahngleise, außerhalb des Plangebietes, befindet sich bereits ein P+R-Parkplatz, der jedoch die benötigten Kapazitäten nicht bietet. Nördlich des Gewerbegebietes und des Vögeler Weg schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Ilmer Wegs befindet sich ein Neubaugebiet (B-Plan 23 aus dem Jahre 2006) mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Durch die unmittelbare Lage an der Autobahn und der Bahnstrecke, besteht in dem Gebiet ein hoher Lärmeintrag.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, Quelle: LGLN, 2019

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der regionalen Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 (Stand 1. Änderung 2010) wird der Flecken Bardowick als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt. Dargestellt ist die BAB 39 als Autobahn sowie die Bahnstrecke Hamburg-Hannover samt Haltpunkt Bardowick. Auch der südlich der

Strecke gelegene P+R Parkplatz ist abgebildet. Der Vögeler Weg (K32) ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festsetzung als Misch- und Wohngebiet sowie einer P+R-Anlage. Somit steht die Aufstellung dieses B-Plans den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

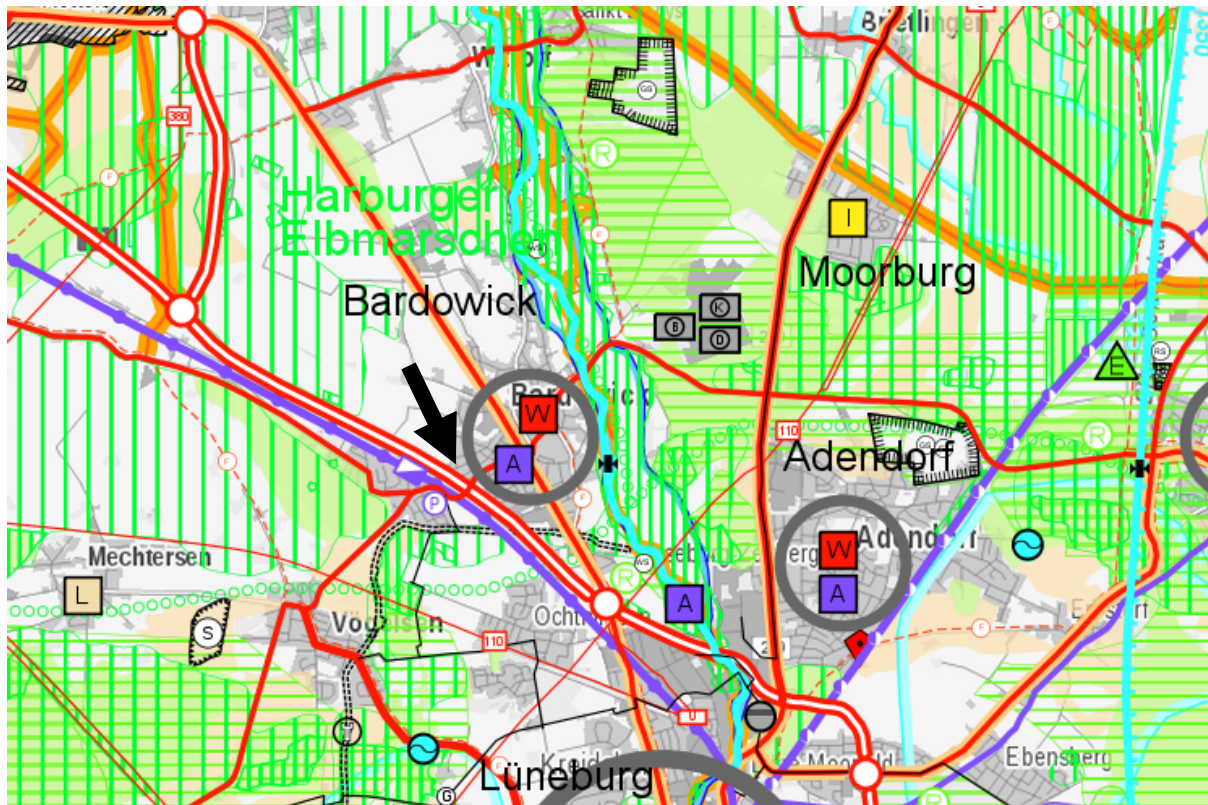


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2003 mit Lage des Plangebiets, in der Fassung der 1. Änderung 2010 (mit Pfeil markiert, ohne Maßstab)

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Nutzung dargestellt. Teilweise werden die Gebietsabgrenzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch konkretisiert. Beispielsweise stellt der Flächennutzungsplan nördlich und südlich des Ilmer Wegs gemischte Bauflächen dar, während der Bebauungsplan gemäß der aktuellen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet darstellt. Weiterhin ist die Grenzziehung auf der geplanten P+R-Anlage im FNP etwas anders als im B-Plan, ebenso die Abgrenzung zwischen gemischter Baufläche und Gewerbeflächen im Westen. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind kleinere Abweichungen üblich und zu vernachlässigen (P+R-Anlage und gemischte Bauflächen im Westen). Die größeren Abweichungen zwischen gemischter Baufläche im FNP und allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

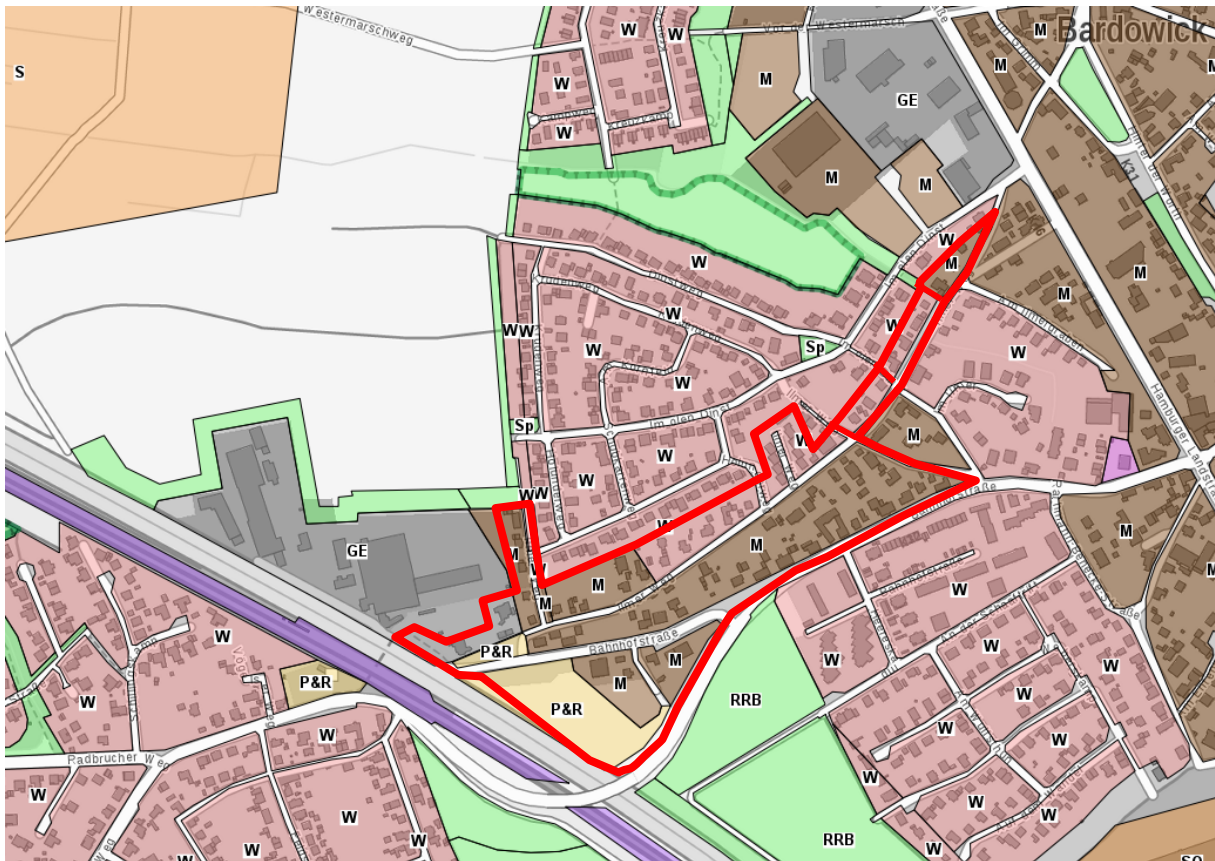


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Gemäß § 13a Abs. 2. S. 2 BauGB kann ein B-Plan im beschleunigten Verfahren, wenn er von den Festsetzungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert worden ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

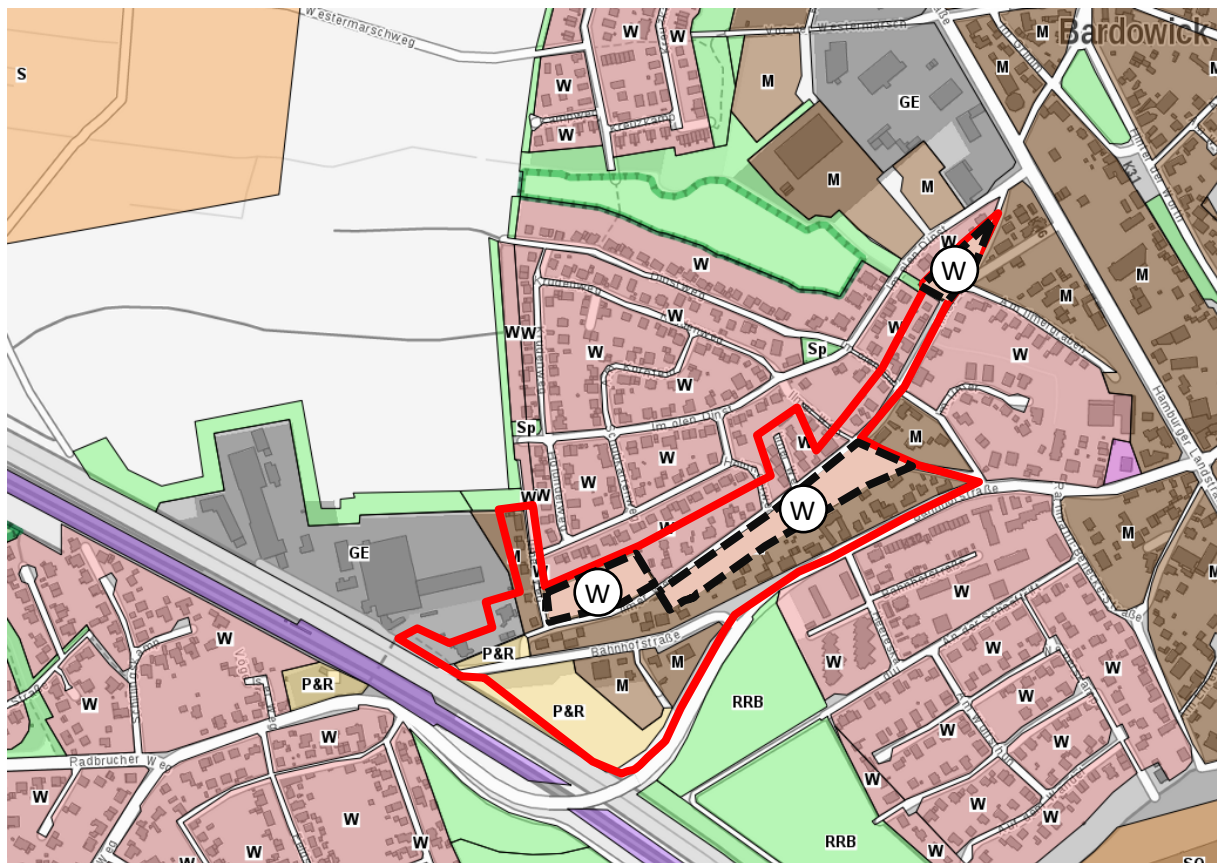


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan nach Wirksamkeit der Berichtigung, ohne Maßstab

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

In Bereich des Plangebiets sind mehrere Bebauungspläne vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der B-Plan Nr. 5 (1966) inkl. der Anpassungen der 1. und 2. Änderung. Der hiermit aufgestellte Bebauungsplan Nr. 33 überplant hierbei den B-Plan Nr. 5 im Bereich der Kreuzung der „Alten Bahnhofstraße“ und der Überführung, da der Zuschnitt des alten B-Plan Nr. 5 darauf schließen lässt, dass die Einmündung anders als im B-Plan Nr. 5 geplant umgesetzt wurde.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich der B-Plan Nr. 23 (2006) an. Er regelt ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise. Es entstehen zwei kleinere Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des B-Plan 33, um den aktuellen Nutzungen nachzukommen.

Von den kleineren Überschneidungen mit den umgebenden Bebauungsplänen abgesehen, ergibt sich der Zuschnitt des Geltungsbereiches insbesondere entlang des Ilmer Wegs und der Bahnhofstraße auch daher, dass sich um Flächen zwischen bereits bestehenden Bebauungsplänen handelt die bisher planungsrechtlich nicht erfasst wurden.

Die genauen Grenzziehungen und Überschneidungen mit den benachbarten B-Plänen sind in der Planzeichnung markiert. Die Festsetzungen der B-Plane Nr.5 und Nr. 23 werden für den Bereich des hier aufgestellten B-Plans 33 aufgehoben.

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Im Wirkungsbereich des B-Plans sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

3.5. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) sind die Grundstückseigentümer für die Kampfmittelfreiheit und die Gefährdungen bei Baumaßnahmen verantwortlich. Die Beantragung der Auswertung des Grundstücks auf Kampfmittelbefund obliegt somit den Grundstückseigentümern und sollte ggf. rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.

4. Planinhalt

Es handelt sich um eine Bestandüberplanung die vorwiegend die vorhandene Bebauungsstruktur sichert und planungsrechtliche Maßnahmen ergreift um die Entwicklung des Gebietes städtebaulich verträglich zu gestalten.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Flächen in den Geltungsbereichen die sich nördlich des Ilmer Wegs befinden, werden überwiegend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude.

Südlich des Ilmer Wegs sowie entlang der Bahnhofstraße, werden Mischgebiete festgesetzt. Durch die starke Emissionsbelastung sowie die gute verkehrliche Anbindung, ist hier weiterhin die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gewünscht. Die vorhandenen Wohnnutzungen werden planungsrechtlich gesichert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Bebauung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden die beiden Reihenhauseszeilen in einer Stichstraße des Ilmer Wegs. Hier ist gemäß dem Bestand eine GRZ von 0,4 zulässig.

In den Mischgebieten wird bei den Bereichen, die an den Ilmer Weg angrenzen, eine eingeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die bauliche Struktur entspricht hier den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet, daher wird auch eine vergleichbare GRZ und Geschossigkeit festgesetzt. In den Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da hier eine dichtere Bebauungsstruktur vorhanden ist, bereits vermehrt Gewerbebetriebe ansässig sind und sich weitere ansiedeln sollen.

4.3. Baugrenzen

Überwiegend werden die Baugrenzen als Baufeldausweisungen mit jeweils 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Anbauverbotszone von 40 m zur BAB 39 im Mischgebiet, werden die vorhandenen Gebäude detaillierter mit Baugrenzen versehen. Die Bestandgebäude bleiben hiermit zulässig, erweiterte Bebauung ist aufgrund der Lage hier aber nicht möglich, weil Hochbauten grundsätzlich in Anbauverbotszonen unzulässig sind. Im Bereich des südlichsten Mischgebiets an der Autobahnüberquerung wurde die Baugrenze auf den vorhandenen Bestand reduziert, da hier die hohen Lärmimmissionen zusätzliche Wohnbebauung unverträglich erscheinen lassen.

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. Dies soll die Unterbrechung der Gehwege durch Zufahrten minimieren. Damit sollen auch Gruppen von privaten Stellplätzen verhindert werden, die in Senkrechtaufstellung direkt vom Grundstück auf die Straße fahren. Insbesondere beim Rückwärtsausparken stellt dies ein Sicherheitsrisiko für Fußgänger dar.

4.4. P+R Flächen

Südlich der Bahnhofstraße und an den Vögelser Weg angrenzend, soll eine zusätzliche P+R-Fläche entstehen. Diese bietet Platz für etwa 270 Parkplätze und soll die vorhandene P+R-Fläche süd-westlich der Autobahn und Bahnstrecke ergänzen. Möglich ist auch die Errichtung eines Parkhauses.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes dienen.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die Strukturen der umliegenden Bebauung einfügt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen von Süden über die Bahnhofstraße und die Straße Im Ilmer, zum anderen von Norden über den Ilmer Weg. Zudem bestehen zahlreiche

fußläufige Querverbindung. Eine wesentliche Fuß- und Rad-Verbindung stellt die Unterführung der Autobahn und Bahntrasse dar.

6. Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Bestandüberplanung handelt, ist die Trinkwasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung bereits geregelt.

Oberflächenwasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Sickerschächten ist unzulässig. Durch die Verpflichtung zur Versickerung wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt. Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig um den sparsamen Umgang mit dem Gut Wasser zu unterstützen.

Die Versickerungsfähigkeit wurde im Vorfeld des nördlich angrenzenden B-Plan 23 (2006) über ein Bodengutachten grundsätzlich nachgewiesen.

Sollte eine dezentrale Versickerung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 „P+R Nord und Ilmer Weg“ des Flecken Bardowick, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 01.12.2017, als Anlage 1 angefügt) durchgeführt, die 2021 aktualisiert wurde. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ der jeweiligen Gebietsnutzung werden im Großbereich des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum überschritten und in Teilen auch der Grenzwert der 16. BIm-SchV. Im Nahbereich zur Bundesautobahn A39 bzw. der Bahnstrecke Hamburg – Hannover – Hamburg und der Kreisstraße K32 wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreicht und von 60 dB(A) nachts in Teilen überschritten.

Es ist somit eine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten, auf welche die Planung reagieren muss. Hierbei wird auch teilweise, die für Außenwohnbereiche kritische Lärmschwelle von 65 dB(A)

überschritten. Außenbereiche sollten daher nicht ohne weitere Schallschutzeinrichtungen zur Straße ausgerichtet werden.

Im Bereich des planungsrechtlichen Bestands ist der bauleitplanerische Handlungsspielraum stark eingeengt. In der Rechtsprechung anerkannt ist in diesen Fällen, dass eine sachgerechte Abwägung auch „unterhalb“ der Anforderungen, wie sie an eine Neuplanung gestellt werden können, gegeben ist. Dieser städtebauliche Missstand ist mit bauleitplanerischen Mitteln zu lösen. Es ist für den Bereich der Bestandswohnbebauung im gesundheitsgefährdenden Bereich an der Bahnhofsstraße K32 und Ecke Ilmer Weg / Bahnhofsstraße die Überlegung anzustellen, wie für die Zeitspanne des Bestandes der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Zunächst muss geprüft werden, ob in den jeweiligen betroffenen Gebäuden Schallschutz entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) vorhanden ist, welcher im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse garantiert. Sind diese Voraussetzungen gegeben, dann erscheint es ausreichend, dies in der Begründung des B-Plans aufzunehmen. Problematisch wird es, wenn die Überprüfung ergibt, dass der Schallschutz nicht auf die maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 abgestellt ist, d.h. im Innenraum keine gesunden Wohnverhältnisse anzunehmen sind.“ (vgl. Anlage 2)

P+R

„Die Prüfung der Einwirkung der P&R-Anlage hat gezeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall überschritten werden.

Die Pegelerhöhung vom Prognose Nullfall zum Prognose Planfall beträgt im Tagzeitraum bis zu 1 dB und im Nachtzeitraum bis zu 0,4 dB.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Jedoch wird am Gebäude in der Bahnhofstraße 75A die nächtliche Gesundheitsgefährdungsschwelle von 60 dB(A) um bis zu 1 dB im Null- wie im Planfall überschritten.

Die Pegelerhöhung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall am Gebäude in der Bahnhofstraße 75A, unter Berücksichtigung von Maximalannahme für die Nutzung der P&R Anlage, beträgt im Nachtzeitraum bis zu 0,1 dB und ist somit nicht spürbar. Somit ist im Bebauungsplan abzuwägen, ob die nicht spürbare Mehrbelastung für die Nachbarschaft durch die geplante Erweiterung der P&R Anlage an der Bahnhofsstraße in Bardowick hinzunehmen ist.“ (vgl. Anlage 2)

8. Natur und Landschaft

8.1. Artenschutz - folgt -

9. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 101.190 m², davon werden 28.930 m² als Mischgebiet, 42.880 m² als allgemeines Wohngebiet, 15.010 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R) und 14.270 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung Bebauungsplans werden von dem Flecken Bardowick getragen.

Flecken Bardowick, den

.....

Gemeindedirektor