Flecken Bardowick
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“, 5. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise, örtliche Bauvorschrift
- Begründung

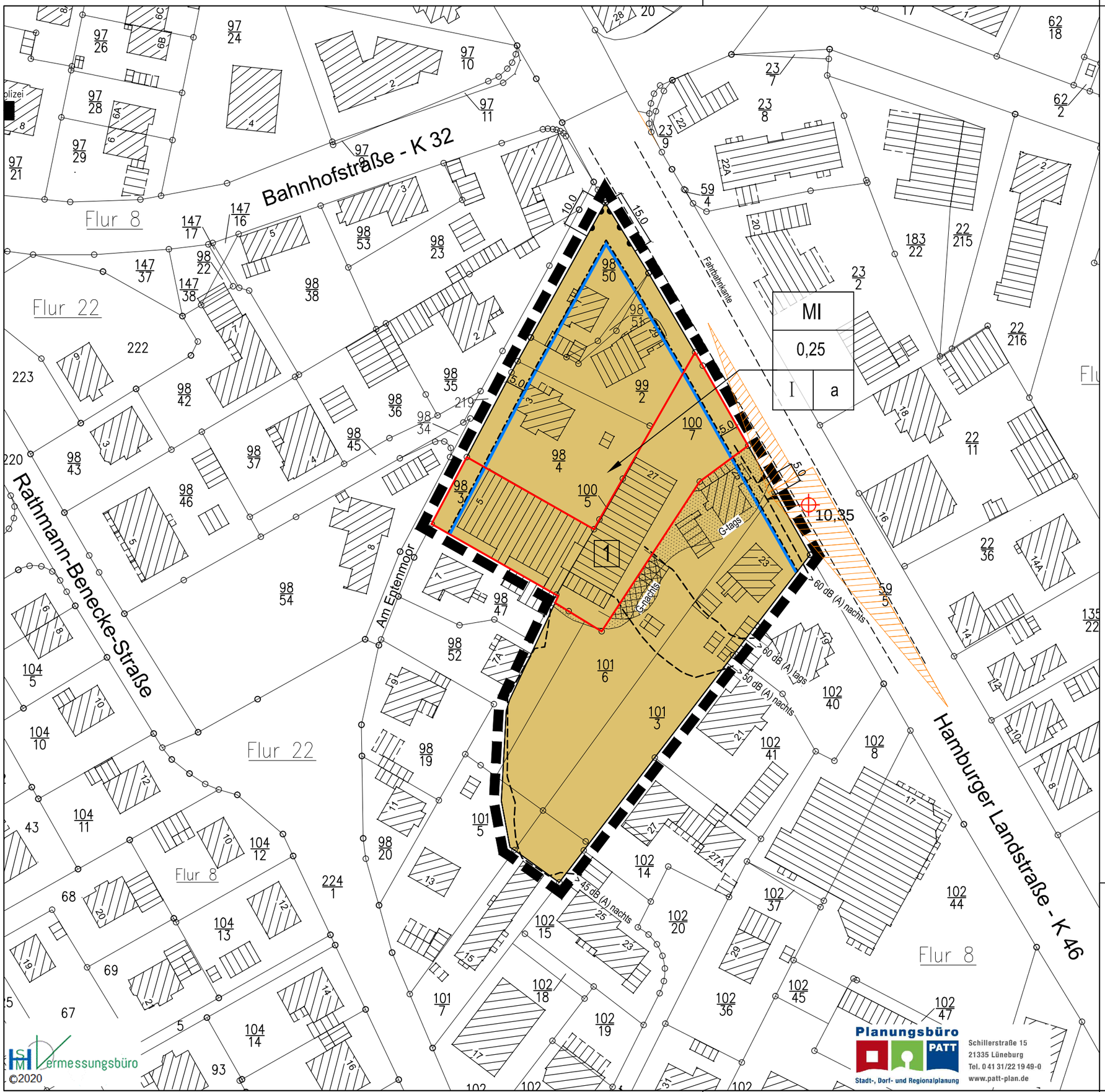
Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§ 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Stand: Mai 2022

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ I)

I — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von maximal 30 m

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1 — Betriebsfläche Metallbaubetrieb (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

z.B. > 60 dB (A) tags — Lärmbelasteter Bereich in 2,8 m Höhe über Gelände (Verkehrslärm)

G-nachts — Lärmbelasteter Bereich in 2,8 m Höhe über Gelände (Gewerbelärm)

6. Nachrichtliche Übernahme

Sichtfelder

10,35 — 10,35 mNHN Bezugshöhe (Bolzen)

Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 10

„Heereskamp“, 5. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Mai 2022

M 1 : 1.000

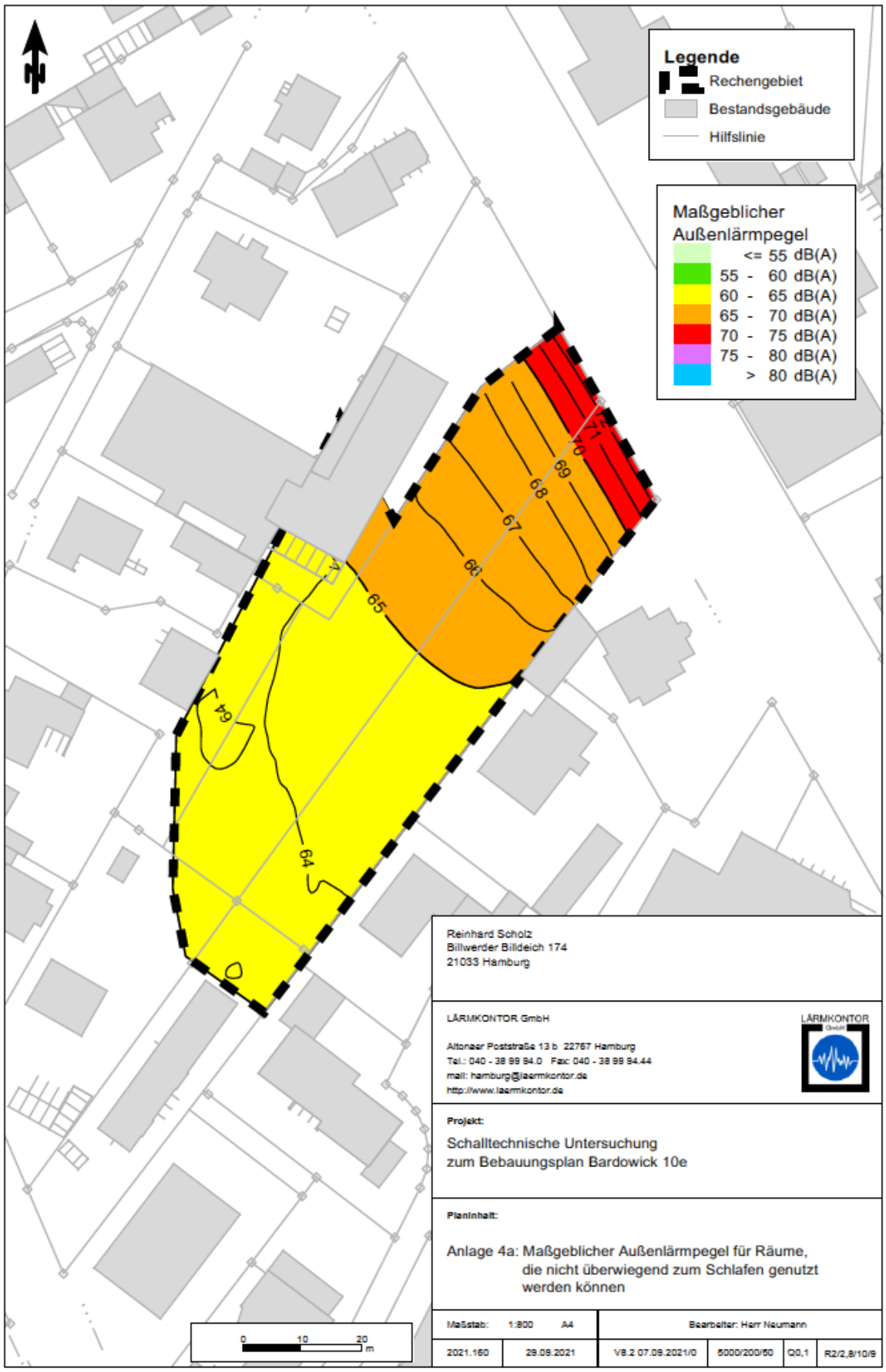
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	
1.1	Innerhalb der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten unzulässig.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 6 Abs. 2 BauNVO
1.2	Für den im Plangebiet vorhandenen Metallbaubetrieb sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen dieses Betriebes ausnahmsweise zulässig, sofern das Emissionsverhalten dem eines Mischgebietes entspricht. Die Festsetzung gilt für die zeichnerisch festgesetzten Betriebsflächen.	§ 1 Abs. 10 BauNVO
1.3	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf für Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 ist für Zufahrten und offene Stellplätze zulässig, wenn für die Herstellung dieser Anlagen versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von $\psi \leq 0,7$ oder besser verwendet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 20 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.	**Gebäudehöhe**	
2.1	Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe von 18,85 m über NHN festgesetzt. (Hinweis: dies entspricht einer Höhe von 8,5 m über dem nachrichtlich dargestellten Bezugspunkt in der Hamburger Landstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
3.	**Grundstückszufahrten**	
3.1	Innerhalb der Mischgebiete ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt von maximal 5,0 m Breite zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.2	Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenunterkanten 2,50 m über Fahrbahnoberkante liegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB
4.	**Nebenanlagen**	
4.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
5.	**Oberflächenentwässerung**	
5.1	Die Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von befestigten privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz von Natur und Landschaft auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Grundstücksbefestigungen in unversiegelter Bauweise ist der Vorzug zu geben. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 durchzuführen. Eine Einleitung in öffentliche Entwässerungssysteme ist nur ausnahmsweise sowie nur nach Nachweis und auf Antrag zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 20 BauGB
6.	**Grünordnung**	
6.1	Innerhalb der Mischgebiete sind auf den privaten Grundstücken mindestens zu 90 % standortheimische Laubgehölze, s. Pflanzlisten 1 und 2, oder Obstgehölze, s. Pflanzliste 4, und höchstens 10 % Nadelgehölze anzupflanzen. Die Nadelgehölze dürfen die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen von diesen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (s. Urplan)

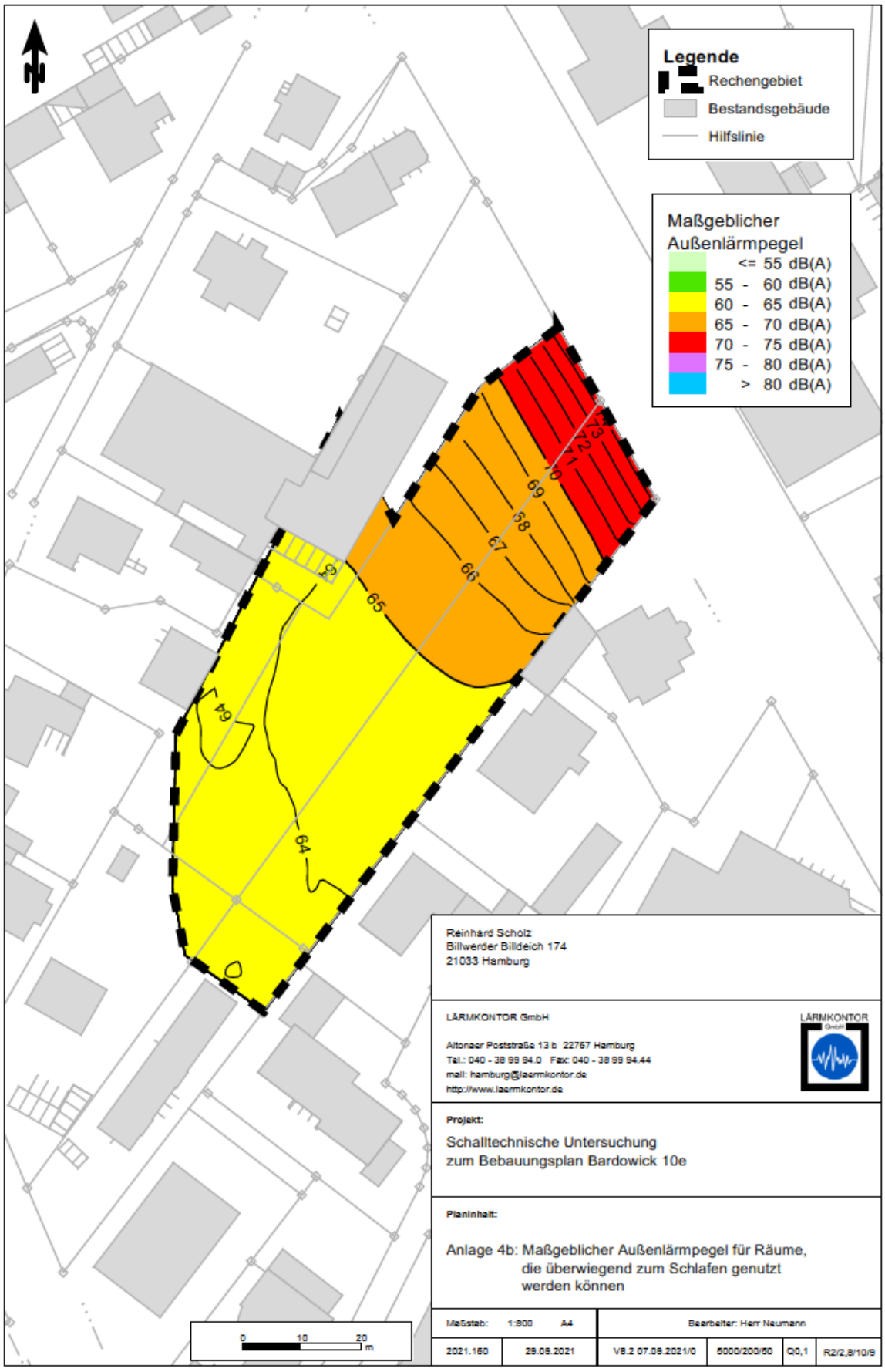
	prozentualen Angaben sind Hecken aus Nadelgehölzen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nur aus Gehölzen der Pflanzliste 3 zulässig.	
6.2	Innerhalb der Mischgebiete ist auf jedem Grundstück zur Straße hin (Vorgartenbereich) ein Laubbaum, s. Pflanzliste 2, oder hochstämmiger Obstbaum, s. Pflanzliste 4, zu pflanzen, und so zu pflegen, dass eine artgerechte Entwicklung dauerhaft gewährleistet ist. Abgängige Bäume sind nach Entnahme in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (s. Urplan)
6.3	Innerhalb erforderlicher Stellplatzflächen ist nach jedem 10. Stellplatz ein großwerdender standortheimischer Laubbaum in einer unversiegelten Baumscheibe von mind. 10 m² Größe zu pflanzen, s. Pflanzliste 2, und so zu pflegen, dass eine artgerechte Entwicklung dauerhaft gewährleistet ist. Abgängige Bäume sind nach Entnahme in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzzeit zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (s. Urplan)
7.	**Emissionsschutz Verkehrslärm**	
7.1	Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln **nachts >60 dB(A)** sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind zwingend die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.2	Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln **nachts >50 dB(A)** sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.3	Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegel **nachts >45 dB(A)** sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.4	Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und Din 4109-2:2018-01 in **Nebenplan 1** für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	werden können, und in **Nebenplan 2** für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.	
7.5	Für einen **Außenwohnbereich einer Wohnung** ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass bei Neuplanungen ein **Tagpegel von kleiner 60 dB(A)** erreicht wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.6	Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung nachgewiesen werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.	**Emissionsschutz Gewerbelärm**	
8.1	Auf die Errichtung von Wohnbebauung sollte in den mit **„G-tags“** gekennzeichneten Bereichen verzichtet werden. Sollte dort doch eine Wohnbebauung realisiert werden sind die Aufenthalts- und Schlafräume lärmabgewandt zu orientieren oder durch Vorbauten von > 0,50 m Tiefe ist sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm/ **tags** eingehalten werden. Für die Realisierung einer eingeschossigen Wohnbebauung in den gekennzeichneten Bereichen, ist durch eine Lärmschutzwand oder vergleichbares in Höhe von 2,5 m sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.2	Auf die Errichtung von Wohnbebauung sollte in den mit **„G-nachts“** gekennzeichneten Bereichen verzichtet werden. Sollte dort doch eine Wohnbebauung realisiert werden, muss eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der Aufenthalts- und Schlafräume erfolgen oder durch Vorbauten von > 0,50 m Tiefe ist sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm/ **nachts** eingehalten werden. Alternativ ist durch eine Kapselung der Heizungszuluft an der Heizungsanlage des Metallbaubetriebs und Reduzierung der Schallleistung um 5 dB auf 66 dB(A) sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nebenplan 1 (s. Festsetzung Nr. 7.4)



Nebenplan 2 (s. Festsetzung Nr. 7.4)



HINWEISE

(1) Pflanzlisten

Liste 1

Strauchartige Gehölze:
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Pfaffenhut (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Faulbaum (Rhamus frangula)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Asch-Weide (Salix cinerea)

Anzuchtform und Mindestqualität: Leichter Strauch, einmal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm.

Baumartige Gehölze:
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Hain-Buche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Holz-Apfel (Malus sylvestris)
- Holz-Birne (Pyrus communis)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Anzuchtform und Mindestqualität: Leichter Heister, einmal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 100 cm.

Liste 2
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudplatanus)
- Hain-Buche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Anzuchtform und Mindestqualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 8 - 10 cm.

Liste 3

Nadelgehölze (für Hecken):
- Eibe (Taxus baccata)
- Lärche (Larix decidua oder kaempferi)
- Latschenkiefer (Pinus mugo)
- Lebensbaum (Thuja occidentalis)

Liste 4

Hochstämmige Obstbäume:

Apfelsorten:	Goldparmäne, Grafensteiner, Roter Boskoop
Birnensorten:	Clapps Liebling, Gute Luise
Kirschsorten:	Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschensorten:	Bühlers Zwetsche, Hauszwetsche

(2) Löschwasserversorgung

Die Vorgaben an eine ausreichende Löschwasserversorgung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

(3) Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte durch den Vorhabenträger eine Luftbildauswertung für neu zu bebauende Grundstücksanteile vorgenommen werden.

(4) Bodendenkmalpflege

	Es ist eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen. Das betroffene Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb des Bardowicker Stadtwalls. Daher ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Ein Mitarbeiter des NLD hat die Erdarbeiten dann archäologisch zu kontrollieren. Falls bei dieser Kontrolle Hinweise auf archäologische Hinterlassenschaften erkannt werden, sind diese durch Fachpersonal auszugraben. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sind die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD), ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).
	Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
(5)	**Verkehrsraumgestaltung**
	Für die Verbesserung der Grundstückszuwegung auf das künftig verschmolzene Baugrundstück Hamburger Landstraße 23/ 25 soll eine Anpassung der Fahrbahnmarkierungen auf der Kreisstraße erfolgen. Dazu liegt der Planbegründung eine Konzeptzeichnung bei.
(6)	**Gartengestaltung mit sog. „Schottergärten“**
	Mit Schotter, Kies und Vlies versiegelte unbebaute Flächen eines Baugrundstücks verstoßen gegen § 9 Abs. 2 NBauO. In § 9 Abs. 2 NBauO wird geregelt: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.“ Die Anlage eines Schottergartens ist lediglich dann zulässig, wenn dieser im Zuge eines Bauantrages als versiegelte Fläche bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) baurechtlich genehmigt wurde.
(7)	**Verhältnis zum Urplan Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“**
	Für den Geltungsbereich der 5. Änderung entfallen die Festsetzungen des Urplans Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“.
(8)	**Rechtsgrundlagen**
	Maßgebend sind • Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) • Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) • Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) • Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) • Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) • Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

	• Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 104) in der jeweils aktuellsten Fassung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 84b NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“, 5. Änderung des Flecken Bardowick mit örtlicher Bauvorschrift.

§ 1	**Gebäude**
	Nebengebäude, z.B. Garagen, sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude aus Holz oder Nebengebäude mit Holzverkleidungen.
§ 2	**Werbeanlagen**
	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Fassaden liegen. Sie dürfen nicht über die Dachflächen hinausgehen. Sie dürfen ferner die Höhe von maximal 5,0 m über OKFF nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig.
§ 3	**Abweichungen und Ausnahmen**
	Die Vorschiften der § 1 gelten nicht für Wintergärten.
	Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der harmonische Gesamteindruck nicht gestört wird.
§ 4	**Ordnungswidrigkeiten**
	Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
	Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsichen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Bardowick in Seiner Sitzung am …….. die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

„Nordostseite der Flst. 98/50, 99/2, 100/7, 101/6, 101/3, Südostseite der Flst. 101/3, 101/7, über die Flst. 101/7, 101/5, 101/6, 98/52, 100/7, Südseite Flst. 98/3, Westseite Flst. 98/3, 98/4, 99/2, 98/50 der Flur 8 in der Gemarkung Bardowick.“

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster

© 2020 -HSM-Vermessung-

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Gemarkung Bardowick, Flur 8, Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den …… ……

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den ……..

.....

- Planverfasser -

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ……. über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flecken Bardowick, den …….. …….
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Bardowick hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ……. im Amtsblatt Nr. ….. für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ……. rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Bardowick, den …….. …….

- Gemeindedirektor -

Flecken Bardowick
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“, 5. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Mai 2022

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§ 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel / Art des Verfahrens 3

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes 3

3. Bestandssituation 4

4. Fachgutachterliche Beiträge 5
4.1 Schalltechnische Untersuchung Verkehrs- und Gewerbelärm 5
4.2 Abschätzung neues Verkehrsaufkommen 6
4.3 Zufahrtssituation von der Hamburger Landstraße zu Grundstück Nr. 23/25 7
4.4 Bodengutachten und Versickerungsfähigkeit der Böden 8

5. Planerische Ausgangslage 9
5.1 Flächennutzungsplan 9
5.2 Geltender Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtl. Bauvorschrift . 10

6. Planungsinhalte 11
6.1. Vorentwurf zur Bebauung 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe 12
6.3 Grundstückszufahrten, Nebenanlagen im Vorgarten 13
6.4 Oberflächenentwässerung 13
6.5 Grünordnung 14
6.6 Emissionsschutz 14
6.7 Hinweise 15
6.8 Örtliche Bauvorschrift 15
6.9 Städtebauliche Werte 15

7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit 15

8. Bauleitplanerisches Verfahren 17

1. ANLASS UND ZIEL / ART DES VERFAHRENS

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ sollen Möglichkeiten zur Innenverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Planauslösend war, dass auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 Neubauten umgesetzt werden sollen, um Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.
Die gezielte Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen trägt im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zur Schonung des Außenbereichs bei und ermöglicht u.a. die Schaffung von Wohnraum.
Um das Planungsziel zu erreichen sollen die einzelnen Festsetzungen des Ursprungsplans Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ überprüft und ggf. angepasst oder geändert werden.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Strukturen, die „Hamburger Landstraße“ und die Straße „Am Entenmoor“.
Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. (Mischgebiet: 8.645 m², GRZ 0,25: 2.161 m²)
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete) oder für eine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen (§50 BImSchG).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

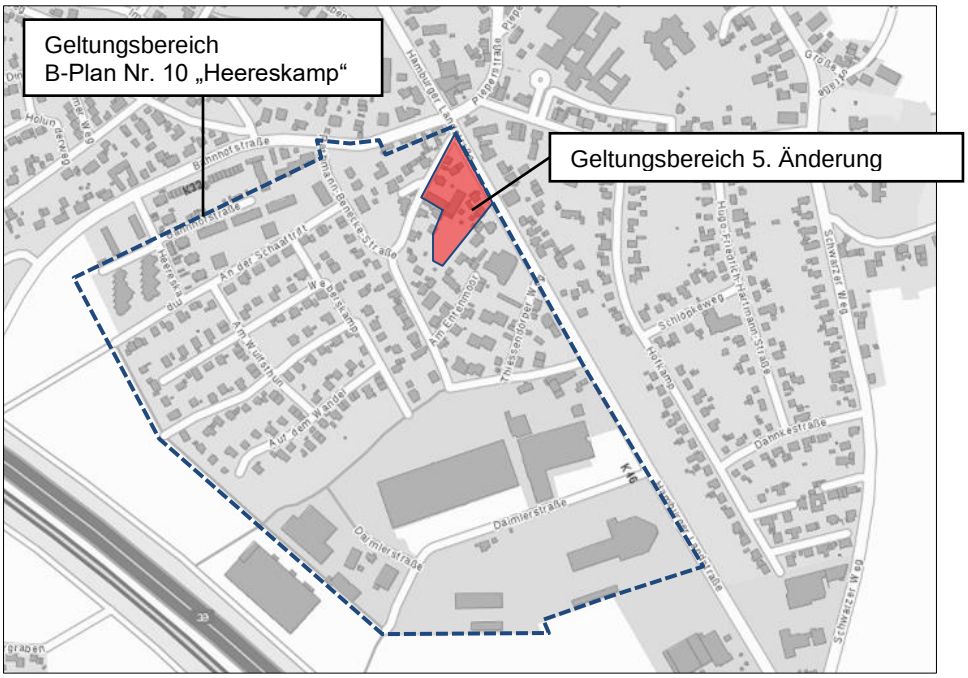


Abb. 1: Übersichtsplan (Geoportal, LK Lüneburg, Zugriff: 02.03.2020)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ umfasst die Grundstücke Hamburger Landstraße 23, 25, 27, 29 sowie die Grundstü-

cke Am Entenmoor 1, 3 und 5 und Teile der Grundstücke Am Entenmoor 7A, 13 und 15 im Karree westlich „Hamburger Landstraße“ sowie östlich der Straße „Am Entenmoor“.

3. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist heterogen bebaut und geprägt: Die Grundstücke sind bebaut mit eingeschossigen Wohngebäuden, die teils gewerblich genutzt werden (Restaurant Kreta). Auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 27 und Am Entenmoor 5 befindet sich ein Metallbaubetrieb. Der Betrieb hat auf seinem Betriebsgelände erst vor einigen Jahren eine zweite Halle errichtet, sodass die Bebauung heute eine geschlossene Baulichkeit, bestehend aus zwei Hallen im Winkel zueinanderstehend, bildet.
Die versiegelten Flächen auf den Grundstücken umfassen teils große Grundstücksanteile. Die Flächenanteile innerhalb des B-Plan-Gebiets verteilen sich derzeit in etwa wie folgt:

Grundstück	Größe Grundstück (in m²)	Größe Baulichkeiten insg. (in m²)	Weitere Versiegelungen (in m²)	Prozent versiegelte Fläche (in m²)
Hamb. Landstr. 29	770	326	400	94
Hamb. Landstr. 27/ Am Entenmoor 5	2.035	990	665	81
Hamb. Landstr. 25	1.824	248	150	22
Hamb. Landstr. 23	1.624	225	40	16
Am Entenmoor 1	642	129	40	26
Am Entenmoor 3	1.172	133	153	24
Am Entenmoor 7a	284	0	0	0
Am Entenmoor 13	102	0	0	0
Am Entenmoor 15	191	0	0	0

Die nun für eine bauliche Entwicklung anstehenden Grundstücke Hamburger Landstraße 23 und 25 sind aktuell mit zwei älteren, eingeschossigen Klinker-Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden bebaut. Sämtlicher Gebäudebestand ist abgängig. Die Grundstücke werden über Grundstückszufahrten von der Hamburger Landstraße, jeweils südlich der Bestandsgebäude angeordnet, erschlossen.
Vor dem Grundstück Nr. 23 befindet sich in der Hamburger Landstraße eine Bushaltestelle. Entlang der Kreisstraße verläuft außerdem ein Fuß-/ Radweg sowie in Teilbereichen ein Parkstreifen, der im Bereich der Bushaltestelle nicht beparkt werden kann. Auf der Fahrbahn sind diverse Markierungen aufgebracht, da sich der Straßenabschnitt durch zahlreiche Grundstückszufahrten kennzeichnet, die teils in kurzen Abständen nacheinander kommen. Die sehr stark befahrene Kreuzung Hamburger Landstraße/ Bahnhofstraße befindet sich im Nordwesten des Plangebiets.

Abb. 2: Luftbild Bestandssituation, weiße Markierung= Lage 5. Änd. (Quelle: GoogleEarth Pro, Bildaktualität: März 2018, Zugriff: 02.03.2020)

4. FACHGUTACHTERLICHE BEITRÄGE

4.1 Schalltechnische Untersuchung Verkehrs- und Gewerbelärm

Der Planung liegt eine Schalltechnische Untersuchung zu Grunde (Lärmkontor GmbH, Hamburg, 12.11.2021), die die Nutzungsausweisung als Mischgebiet vorsieht.

Es wurde eine Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung auf den Grundstücken Hamburger Landstr. 23/25 durchgeführt und anhand der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau bewertet.
Neben der Untersuchung des Verkehrslärms der nordöstlich verlaufenden Hamburger Landstraße (K 46) werden auch die Geräuschauswirkungen des im Plangebiet gelegenen Metallbaubetriebes detailliert ermittelt und auf Grundlage der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)“ beurteilt. Die Ermittlungen erfolgen für zwei Ausbreitungshöhen, für eine Höhe von 2,8 m über Gelände sowie für eine Höhe von 7 m über Gelände.
Das Gutachten zeigt bestehende Konflikte auf und entwickelt Ansätze zum Schallschutz als mögliche Festsetzungen für den Bebauungsplan.

Ergebnisse Verkehrslärm:
Auf dem Grundstück Hamburger Landstraße 23/25 liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) in beiden berechneten Ausbreitungshöhen zwischen 50 und 69 dB(A). Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird im Plangebiet entsprechend nicht überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird im Bereich von ca. 35 m zur K 46 überschritten.
Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) ergeben sich in beiden berechneten Ausbreitungshöhen Beurteilungspegel zwischen 45 und 61 dB(A). Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird im Plangebiet im Einflussbereich der K 46 überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird in großflächigen Bereichen (ca. 47 m) zur K 46 überschritten.

Ergebnisse Gewerbelärm:
Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Im Nahbereich zum Metallbaubetrieb wird der Richtwert hingegen überschritten.
Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird im Plangebiet überwiegend eingehalten. Im Einflussbereich der Heizungszuluft vom Metallbaubetrieb wird der Richtwert hingegen überschritten. Der maßgebende Spitzenpegel für Mischgebiete von 65 dB(A) wird in der lautesten Nachtstunde nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im Einflussbereich des Parkplatzes wird der Spitzenpegel überschritten (s. Isophonenlinie Anlage 3b).
Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Für die Berücksichtigung des Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der für die jeweilige Gebietskategorie maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm herangezogen (hier Mischgebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die Berechnung erfolgte in 2,8 m Höhe flächenhaft über das Bebauungsplangebiet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Nebenplänen 1 und 2 dargestellt.

4.2 Abschätzung neues Verkehrsaufkommen

Mit der vorliegenden Planung wird auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 der Bau von **12 Wohneinheiten** geplant. Geplant sind kleine bis mittlere Wohnungsgrößen, die eher Ein- und Zweipersonenhaushalte ansprechen.
Der nachfolgenden Tabelle kann entnommen werden, welche täglichen Verkehrsmengen auf Basis der Zahl zu schaffender Wohneinheiten und der Bewohnerzahl abgeschätzt worden sind:

		Einheit	Min.	Max.
Anzahl der Wohneinheit (WE)	12	WE		
Haushaltsgröße im Ø		E/WE	1	2
Anzahl der Einwohner		E	12	24
Wege / Einwohner / Werktag		Wege/E/d	3	4
Wege / Werktag		Wege/d	36	96
MIV-Anteil der Wege	65	%	23,4	62,4

PKW-Besetzung	1,25	Pers/PKW		
PKW-Fahrten / Werktag (MIV / 1,25)			**19**	**50**
Abschlag für Wege außerhalb von Bardowick	20	%	-4	-10
Besucherverkehr	5	%	1	3
Güterverkehr / Müllfahrzeug / Kurierdienst, etc.		Fahrten / E	2	2
Kfz-Fahrten / Werktag			**18**	**45**
Mittelwert (aus 18+45)				**31,5**

Zudem sind **zwei gewerbliche Einheiten** geplant. Da die Nutzung jedoch nicht feststeht, wird an dieser Stelle überschlägig die Anzahl von 60 Fahrten (Beschäftigte + Kunden) angenommen. Zu berücksichtigen wäre auch, dass die gewerblichen Einheiten nicht an sieben Tagen in der Woche geöffnet sein werden.

Damit könnten in dem Gebiet überschlägig bis zu **92 Fahrten/ Tag** (31,5+60) neu entstehen. Somit ist eine Zunahme des Verkehrs vorhanden, die jedoch aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße unmittelbar abfließen kann.

4.3 Zufahrtssituation von der Hamburger Landstraße zu Grundstück Nr. 23/25

Der Planung liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Verbesserung der Zufahrtssituation von der Hamburger Landstraße auf die Grundstücke 23/2 5 zu Grunde (IGBV, Lüneburg, 31.03.2022)
Zitate aus der Stellungnahme werden in *kursiver Schrift* dargestellt.

Die Flurstücke befinden sich Westlich der Hamburger Landstraße, circa 120m südlich der Kreuzung Hamb. Landstraße/Bahnhofsstraße (K 46/K 32) und werden zurzeit über jeweils zwei eigene Grundstückszufahrten mit einer Breite von circa 4,00 m von der Hamburger Landstraße aus verkehrlich erschlossen. In der Höhe der Flurstücke befindet sich eine Busbucht.

Abb. 3: Relevanter Abschnitt der Kreisstraße, Fotos (IGBV, März 2022)

Die verkehrliche Erschließung der beschriebenen Flächen [Anm.: der Grundstücke Hamburger Landstraße 23/25] *wird zukünftig über die vorhandene Grundstückszufahrt des Flurstücks 101/6*

erfolgen. Die zukünftige Grundstückszufahrt wird in einer Breite von 4,50 hergestellt. Die Grundstückszufahrt zum Flurstück 101/3 wird nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Das gutachterlich vorgeschlagene Konzept kann wie folgt beschrieben werden:
In Höhe der neuen Zufahrt weist die Fahrbahn der K46 eine Breite von circa 9,90m auf. Durch eine mögliche Anpassung der vorhandenen Fahrbahnmarkierung besteht die Möglichkeit, für die Fahrtrichtung Norden eine Abbiegehilfe mit einer Fahrbahnbreite von > 5,50m herzustellen, so das bei einem möglichen Linksabbieger auf das Grundstück der durchgehende Verkehr nicht oder nur sehr gering behindert wird.
Ein Linksabbiegen auf das Grundstück ist durch die Nähe zur LSA-geregelten Kreuzung gut möglich. Durch die einzelnen Phasen der LSA kommt es Lücken im Verkehrsstrom, so dass ein Abbiegen möglich ist.
Das Einbiegen vom Grundstück auf die K46 ist ebenfalls in beide Richtungen möglich. Die Sicht auf den fließenden Verkehr sowie auf den Gehweg ist vorhanden. Hier ist bei der Herstellung der Grundstückseinfriedung darauf zu achten, dass die Sicht durch mögliche Einbauten nicht beeinträchtigt wird. Ein Linkseinbiegen auf die K46 ist in verkehrsarmen Zeiten ohne größere Wartezeiten möglich.

Abb. 4: Zufahrt neu – Ummarkierung (IGBV, Lüneburg März 2022)

In verkehrsstarken Zeiten kann es bei einem Linksabbiegen zu längeren Wartezeiten auf dem Grundstück kommen. Alternativ kann mit einem zumutbaren Umweg über den KVP Schwarzer Weg indirekt links abgebogen werden.
Durch diese relativ wenig aufwändige Änderung der vorhandenen Markierungen kann eine Verbesserung und insbesondere eine Eindeutigkeit für die Ein-/ Ausfahrsituation zu/ von den Neubaugrundstücken hergestellt werden.

4.4 Bodengutachten und Versickerungsfähigkeit der Böden
Der Planung liegt eine Baugrunduntersuchung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern zu Grunde (BFB Lüneburg, 02.05.2022)
Zitate aus der Untersuchung werden in *kursiver* Schrift dargestellt.

Es erfolgten Ende April 14 Rammkernsondierbohrungen zur Erkundung des Baugrundes bis in eine Tiefe von 5,0 m bis 7,0 m:

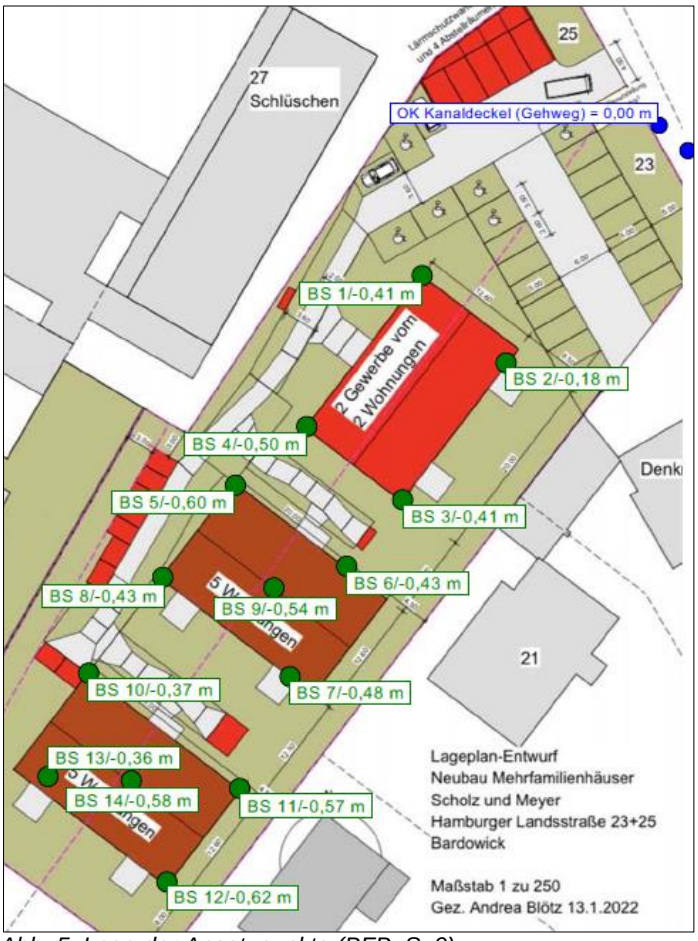


Abb. 5: Lage der Ansatzpunkte (BFB, S. 9)

Im Rahmen der Feldarbeiten wurde der folgende Baugrundaufbau erschlossen:
An der Geländeoberfläche stehen teilweise Mutterboden und teilweise sandige Auffüllungen bis ca. 0,45-1,65 m Tiefe an. Auf die o.g. Böden folgt i.d.R. fluviatiler Sand, der bis zur Endteufe nicht durchfahren wurde. In die Sande ist unterhalb von 3,5 m Tiefe teilweise fluviatiler Lehm oder eine Mudde eingeschaltet.
Das Grundwasser ist zum Erkundungszeitpunkt in einer Tiefe von 1,2 m - 1,75 m unter der Geländeoberfläche, entsprechend ca. 1,76 m unterhalb des Höhenbezugspunktes (Kanaldeckel) festgestellt worden. Nach längeren Niederschlägen und bei Hochwasser der Ilmenau ist ein weiterer Grundwasseranstieg um ca. 0,75 m zu erwarten. Es wird empfohlen, den Bemessungswasserstand mit 1,0 m unterhalb des Höhenbezugspunktes anzunehmen.

Der Gutachter beurteilt den **Baugrund** der fluviatilen Sande als *gut tragfähig*. *Unterhalb von 3 m Tiefe stehen setzungsempfindliche Böden in Form von Mudde und fluviatilem Lehm in weicher bis breiiger Konsistenz an, die aufgrund Ihrer geringen Schichtdicke und Tiefenlage einen reduzierten Einfluss auf das Setzungsverhalten haben.*
Als **Gründungsempfehlung** wird ein vollständiger Ausbau der herrschenden Mutterböden und Auffüllungen empfohlen. *Nicht humose sandige Auffüllungen sollten ausgebaut und mit Füllsand vermischt, lagenweise bis auf mitteldichte Lagerung verdichtet, wieder eingebaut werden.*
Die Gebäude können dann flach auf Streifenfundamenten gegründet werden. Der Gutachter legt die Wassereinwirkungsklasse W 1.1-E zu Grunde, da die anstehenden Böden stark wasserdurchlässig sind, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser gut möglich ist.

5. PLANERISCHE AUSGANGSLAGE

5.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Geltender Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtl. Bauvorschrift

Mit der vorliegenden Unterlage wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ vorbereitet. Die 5. Änderung soll sich auf eine Teilfläche des Ursprungsplans, gelegen im nördlichen Teil Hamburger Landstraße/ Am Entenmoor, beziehen.

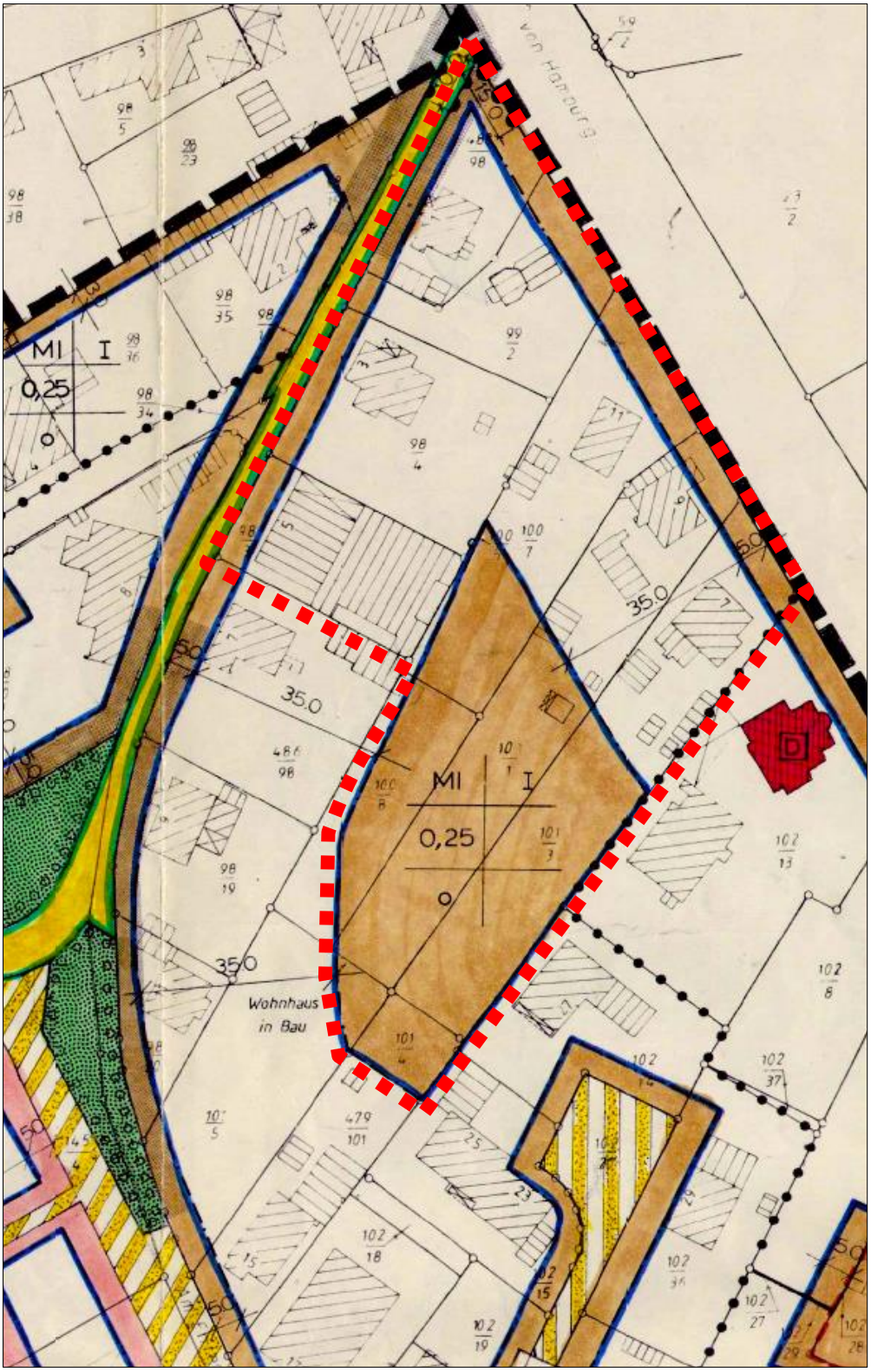


Abb. 6: Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtl. Bauvorschrift, Auszug, rote Markierung= Lage 5. Änderung

Der Ursprungsplan aus dem Jahre 1993 setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 für eingeschossige Gebäude in offener Bauweise fest.
Durch Baugrenzen werden umlaufend

1) eine 5,0 m tiefe, freizuhaltende Vorgartenzone definiert und daran anschließend
2) ein 35,0 m tiefes Baufenster.
3) Der daran anschließende, hintere Grundstücksbereich ist außerhalb überbaubarer Flächen gelegen.

Der Ursprungsplan beinhaltet folgende textliche Festsetzungen:

a) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt von maximal 5,0 m zulässig.
b) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind Nebenanlagen und Garagen nach § 14 BauNVO, wenn sie größer als 4 m² Grundfläche sind, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
c) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind innerhalb der Mischgebiete Vergnügungsstätten nicht zulässig.
d) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 ist innerhalb der Mischgebiete je Grundstück im Vorgarten ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
e) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 ist innerhalb erforderlicher Stellplatzflächen nach jedem zehnten Stellplatz ein großwerdender, standortheimischer Laubbaum mit einer unversiegelten Baumscheibe mit mind. 10 m² zu pflanzen.

Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet Regelungen zum Fassadenmaterial von Nebengebäuden und zu Werbeanlagen.

6. PLANUNGSINHALTE

6.1. Vorentwurf zur Bebauung

Es ist geplant, auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 eine einheitliche bauliche Entwicklung umzusetzen. Der Wunsch zu einer Neubebauung der Grundstücke war planauslösend.

Abb. 7: Entwurf (Dipl.-Ing. Architektin A. Blötz, Stand: 13.01.2022)

Insgesamt sollen drei Baukörper in gleichen Abmessungen errichtet werden. Die innere Erschließung soll über eine entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen verlaufende Zuwegung erfolgen. Das nördliche Gebäude ist gen Südosten, das mittlere und das südliche Gebäude sind nach Südwesten ausgerichtet. Insgesamt sind 12 Wohneinheiten und zwei gewerblich genutzte Einheiten vorgesehen. Mögliche gewerbliche Nutzungen stehen noch nicht fest, könnten z.B. Versicherung, Makler, Frisör, Fußpflege, Pflegedienst, Krankengymnastik, Ergotherapie, Physiotherapie, Gebäudereinigung, Musikschule, Nachhilfe, Ingenieurbüro, Yoga-Studio, Blumenladen, Büroräume für Start Up‘s, Büroräume für Anwälte etc. sein.
Die Zufahrt soll etwa auf Höhe der heutigen Erschließung von Haus Nr. 25 angeordnet werden. Es ist eine Sammelstellplatzanlage im vorderen Grundstücksteil vorgesehen. Im nordwestlichen Teil soll eine Carportanlage errichtet werden, die das Grundstück zur benachbarten gewerblichen Nutzung des Metallbaubetriebs abschirmt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe

Um den Charakter eines gemischt genutzten Gebietes zu erhalten, bleibt die Festsetzung des Urplanes Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ von 1993 zur

- Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

unverändert bestehen.
In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Mit den Festsetzungen eines **Mischgebiets** soll die stadtbildprägende Situation entlang der Hamburger Landstraße und die städtebauliche Funktion des Plangebiets gesichert und entwickelt werden sowie eine ausgewogene **Funktionsmischung** auch weiterhin gewährleistet bleiben. Mit der Planung werden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Förderung des innerstädtischen Wohnens gestärkt. **Vergnügungsstätten** können zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen sowie negative Einflüsse auf das „Quartiersmilieu“ insgesamt haben und stehen daher nicht mit den Planungszielen im Einklang und waren auszuschließen.

Für den bestehenden Metallbaubetrieb wird eine **Fremdkörperfestsetzung** gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, die Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen dieses Betriebes ausnahmsweise zulässig erklärt, sofern das Emissionsverhalten dem eines Mischgebietes entspricht. Damit wird planerisch auf den möglicherweise entstehenden Konflikt heranrückender Wohnbebauung in einem Mischgebiet an einen bestehenden Gewerbebetrieb reagiert (s. Kapitel Emissionsschutz). Die Betriebsflächen des Metallbaubetriebs sind zeichnerisch festgelegt.

Die Festsetzung des Urplanes Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ von 1993 zum

- Maß der baulichen Nutzung (**GRZ** 0,25)
- Zahl der Vollgeschosse (**I Vollgeschoss** als Höchstgrenze) sowie zur
- **Baugrenze** mit einer Vorgartentiefe von 5,0 m

bleiben unverändert bestehen.
Da teilweise auf den Grundstücken bereits erhebliche Flächenversiegelungen vorzufinden sind und die interne Erschließung für die Neubauten auf dem Grundstück Hamb. Landstr. 23/25 eine längere Zuwegung und eine größere zusammenhängende Stellplatzanlage erforderlich macht, werden GRZ-Überschreitungen für **Nebenanlagen** ermöglicht. Die GRZ II darf auf bis zu 0,45 überschritten werden und sofern versickerungsfähige Materialien für Zufahrten und offene Stellplatzanlagen verwendet werden, darf die GRZ II für diese Anlagen auf 0,6 überschritten werden. Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um eine durchgängig freie Vorgartenzone ohne aufragende Baulichkeiten zu erhalten.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird nicht erhöht im Vergleich zum Urplan, sodass Neubauten zwischen der östlich anschließenden zweigeschossigen Bebauung und der eingeschossigen

Wohnbebauung entlang „Am Entenmoor“ mitteln und insgesamt eine Abstufung der **Gebäudehöhen** erreicht werden kann. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 18,85 m über NHN, was einer absoluten Gebäudehöhe von rund 8,5 m entspricht, wird dieses Ziel unterstrichen, indem sich die Neubauten in Anlehnung an die Höhen der bestehenden Bebauung in das Ortsbild einfügen.

Die hintere **Baugrenze** im Geltungsbereich der 5. Änderung wird aufgehoben. Damit vergrößern sich die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23, 25 und 27 und Am Entenmoor 7A, 13 und 15. Es werden dadurch eine flexiblere Stellung der Gebäude auf den Grundstücken und zusätzliche Baumöglichkeiten im Blockinneren ermöglicht.

Es wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Da in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig wären, dies aufgrund der Grundstückszuschnitte theoretisch realisierbar wäre, solche langen Gebäudekörper jedoch mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht zusammen passen, ist diese Festsetzung erforderlich. Es sind mit der abweichenden Bauweise lediglich Gebäudelängen von max. 30 m zulässig. Dies entspricht der Länge der Hallen des Metallbaubetriebs (überwiegend) und des Wohnhauses Am Entenmoor 15.

6.3 Grundstückszufahrten, Nebenanlagen im Vorgarten

In der Planzeichnung festgesetzt ist im Bereich der Kreuzung Hamburger Landstraße/ Bahnhofstraße ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** entlang der Hamburger Landstraße von 15,0 m Länge und entlang der Straße Am Entenmoor von 10,0 m Länge. Die Festsetzung stammt aus dem Urplan und wurde in die 5. Änderung übertragen. Die Festsetzung ist in direkter Nähe zum Kreuzungsbereich erforderlich, um keine weiteren Fahrbeziehungen zu erzeugen, die den reibungslosen Verkehrsfluss der Kreuzung beeinträchtigen könnten.

Textlich festgesetzt ist, dass **pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt** von maximal 5 m Breite zulässig ist, um den Straßenraum nicht über die Maßen hinaus zu zergliedern. Auch sind entlang der Kreisstraße bereits heute zahlreiche Grundstückszu- und -ausfahrten gelegen und bedingt durch die zahlreichen gewerblichen Angebote auf beiden Straßenseiten ergeben sich unterschiedlichste Querungs- und Abbiegesituation, sodass weitere Grundstückszufahrten möglichst vermieden werden sollten.

Der **Ausschluss von Nebenanlagen vor der vorderen Baugrenze** soll eine einheitliche Vorgartenzone freihalten. Nebenanlagen wie Garagen und Carports unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze machen den Straßenraum unübersichtlich und engen ihn ein. Da entlang der südlichen Straßenseite der Hamburger Landstraße außerdem ein gemeinsam genutzter Fuß-/ Radweg und ein Parkstreifen vorhanden sind sowie eine Bushaltestelle anschließen, sind gute Sichtbeziehungen erforderlich für die aus den Grundstücken ausfahrende Fahrzeuge.

6.4 Oberflächenentwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf den Flächen selbst zu versickern. Dies erfolgt aus Gründen des Gewässerschutzes, kommt der Grundwasserneubildungsrate zugute und erfolgt zum Schutz von Natur, Landschaft und Boden. Auf den privaten Grundstücken kann durch Verwendung nicht versiegelnder Materialien (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen) erreicht werden, dass das Regenwasser direkt dem Untergrund zugeführt wird. Die textliche Festsetzung stammt aus dem Urplan und soll weiterhin gelten.

6.5 Grünordnung

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen stammen aus dem Urplan, dort heißt es, dass zur Bereicherung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes standortheimische Laubgehölze und Obstbäume gepflanzt werden sollen.
Unterstützend zu den Baumpflanzungen im öffentlichen Raum, sollen in jedem Vorgarten auf den privaten Grundstücken jeweils mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum und auf notwendigen Stellplatzflächen Laubbäume und -sträucher gepflanzt werden.

6.6 Emissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung hat die Emissionen für die Neubebauung auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23/25 ermittelt.
In diesem Zusammenhang ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr der Hamburger Landstraße (K 46) durchzuführen und zu bewerten. Zudem werden die Geräuschauswirkungen des im Plangebiet gelegenen Metallbaubetriebes detailliert ermittelt und beurteilt.

Verkehrslärm

Durch den Straßenverkehrslärm der K 46 werden insbesondere im straßennahen Bereich sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete prognostiziert. Zudem wird teilweise die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind die Festsetzungen unter Nr. 7 zum Schallschutz für Neubauten gegenüber Verkehrslärm zu empfehlen. In der Planzeichnung sind die jeweiligen ermittelten Grenzwerte zeichnerisch dargestellt und als Lärmbelasteter Bereich in 2,8 m Höhe mit dem jeweils maßgeblichen dB(A)-Wert bezeichnet.

Für die Grundstücksfläche Hamburger Landstraße 23/25 gilt ferner, dass Neubauten Bau-Schalldämm-Maße an ihren Außenbauteilen einhalten müssen, sodass in Aufenthaltsräumen in Wohnungen 30 dB und in Büroräumen 35 dB erreicht werden. Dies ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierzu sind Nebenplan 1 und 2 den Unterlagen beigelegt.

Gewerbelärm

Durch den Gewerbelärm, ausgehend von dem vorhandenen Metallbaubetrieb, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags/lauteste Nachtstunde) für Mischgebiete im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Im Tagzeitraum werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Metallbaubetriebs Richtwertüberschreitungen berechnet. In der lautesten Nachtstunde wird der Richtwert im Einflussbereich der Heizungsabluft vom Metallbaubetrieb überschritten.
Der maßgebende Spitzenpegel wird im Tagzeitraum eingehalten. In der lautesten Nachtstunde werden im Norden des Plangebietes hingegen Spitzenpegelüberschreitungen ermittelt.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind die Festsetzungen unter Nr. 8 zum Schallschutz für Neubauten auf dem Grundstück Hamburger Landstraße 23/25 gegenüber Gewerbelärm zu empfehlen. In der Planzeichnung sind die betroffenen Bereiche zeichnerisch dargestellt und als Lärmbelasteter Bereich in 2,8 m Höhe mit der Beschriftung G-tags oder G-nachts benannt. Maßgeblich sind die Schwellenwerte nachts >45 dB(a) und tags >60 dB(A).

Der Flecken Bardowick hat außerdem eine Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Metallbaubetrieb in die Unterlagen eingearbeitet (s. Kapitel Art der baulichen Nutzung).

6.7 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu vier Pflanzlisten, zur Löschwasserversorgung, zu Kampfmitteln, zur Bodendenkmalpflege und der Notwendigkeit einer archäologischen Voruntersuchung, zur Verbesserung der Verkehrsraumgestaltung auf der Hamburger Landstraße, zur Gartengestaltung mit sog. Schottergärten, zum Verhältnis der 5. Änderung zum Urplan sowie zu den Rechtsgrundlagen.

6.8 Örtliche Bauvorschrift

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift stammen aus dem Urplan und sollen weiterhin gelten, dies sind insbesondere Vorgaben zur gleichen Materialität von Neben- und Hauptgebäuden sowie Vorgaben zu Werbeanlagen. Eingefügt werden Vorgaben zu Abweichungen und Ausnahmen sowie zu Ordnungswidrigkeiten.

6.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.645 m². Über das gesamte Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen:

1.) Die sich aus den Betriebsabläufen des im Plangebiet vorhandenen Metallbaubetriebs ergebenden Emissionen waren mit der Vereinbarkeit zu heranrückenden Wohnnutzungen hinterfragt worden. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Unterlagen eingearbeitet worden sind. Für den Betrieb ist eine Fremdkörperfestsetzung getroffen worden. Der Plangeber hat den möglichen Konflikt der benachbarten Nutzungen erkannt und entsprechend planerisch gewürdigt, sodass unter Beachtung und Umsetzung der Regelungen im B-Plan insgesamt die Charakteristik eines Mischgebiets erreicht wird.

2.) Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist von nur einer geringen Zunahme der vorhandenen Verkehrsbelastung auszugehen. Die Hamburger Landstraße ist als Kreisstraße bereits heute stark frequentiert und stellt als Direktverbindung in die Hansestadt Lüneburg eine wichtige Verkehrsader dar. Vorhandene Erschließungspotenziale werden in der Planung im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Planung ermöglicht insbesondere auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 eine bauliche Nachverdichtung. Mit Hilfe einer geringfügigen Ummarkierung auf der Fahrbahn der Kreisstraße kann die Zufahrtssituation zu diesen Grundstücken verbessert werden und der zügige Verkehrsfluss auf der Kreisstraße bleibt gewährleistet.
Die Ver- und Entsorgung kann über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

3.) Durch den Entfall der hinteren Baugrenze werden sich neue Baukörper oder Anbauten an vorhandene Häuser in bisher freie Gartenbereiche „schieben“. Die damit verbundene subjektiv wahrgenommene, mögliche Beeinträchtigung von Gartenbereichen hält der Flecken Bardowick für zumutbar, denn einerseits sind die benachbarten, südlichen Teile des Baublocks bereits durch eine Bebauung in den hinteren Reihen gekennzeichnet und anderseits bleibt

die Grundflächenzahl GRZ 0,25 weiterhin gültig, sodass sich eine übermäßige Verdichtung durch Baukörper nicht einstellen wird.
Die Beibehaltung der Geschossigkeit von I Vollgeschosse und die gleichzeitige Höhenbeschränkung über die Festsetzung einer Gebäudehöhe kann die Entstehung maßstabssprengender Gebäude unterbinden. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere dem Entfall der Baugrenze, wird auch für den Grundstückseigentümer der letzten, bisher im hinteren Gartenbereich unbebauten Grundstücke Hamb. Landstr. 23 und 25 eine verbesserte und flexiblere Grundstücksausnutzung einhergehen. Mit der Planung wird eine zeitgemäße Nachverdichtung für untergenutzte Grundstücke mit Lagegunst ermöglicht und gleichzeitig Abhilfe geschaffen von der bestehenden Situation mit leerstehenden, unmodernen Bestandsgebäuden.

4.) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5.) Durch die Planung werden die Gartenflächen bereits bebauter Grundstücke bebaubar. Damit sind lediglich Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Auf diesen Flächen wird sich eine erhöhte Versiegelung einstellen und die natürlichen Funktionen des Bodens werden verloren gehen. Mit der geplanten Änderung wird eine Erhöhung der GRZ II für Nebenanlagen festgesetzt, da zukünftig eine GRZ II von 0,45 gelten soll. Sofern versickerungsfähige Materialien verwendet werden, kann die GRZ II für Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 0,6 genutzt werden. Aufgrund der heute recht einfachen Biotopausstattung mit privaten Gartenflächen wird keine wesentliche Änderung der vorhandenen Biotopstrukturen eintreten, da die Freiflächen nach Umsetzung der Neubauten ebenfalls gärtnerisch genutzt werden.

6.) Artenschutzrechtliche Anforderungen (artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG) bleiben unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten, insbesondere bei Gebäudeabbrüchen und Gehölzfällungen. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt.
Durch eine Neubebauung kann in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerechnet, da in Bardowick im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen. Für die Umsetzung der Planung muss kein nennenswerter Gehölzbestand, bis auf einige aufragende Ziergehölze sowie etwas Birken-Aufwuchs und ein Brombeergebüsch, gefällt werden.

7.) Es wird grundsätzlich von einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ausgegangen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung und der herrschenden sandigen Bodenverhältnisse, das vorliegende Bodengutachten hat die Bodenverhältnisse bestätigt, kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

8.) Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Kultur-/ sonstige Sachgüter werden nicht erwartet.

9.) Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch unmittelbar außerhalb des Bardowicker Stadtwalls, sodass eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen ist.

10.) Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht an solche an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

8. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 07.05.2019 hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigtem Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 14.07.2020 den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020.

Am …….. hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom …… bis einschließlich ……., gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Bardowick am …….. die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.