

Stadt Winsen (Luhe)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8  
„Eckermannstraße“, 4. Änderung  
„Sporthallenersatzbau Alte Stadtschule“**

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
M.Sc. Ramona Groß

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:**

M.Sc. Sarah Haberstroh

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Verfahren.....	4
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebiets / Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele der Raumordnung .....	7
3.2	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne .....	9
3.4	Altlasten / Kampfmittel .....	11
<b>4.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>13</b>
4.1	Bebauungskonzept .....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.4	Bauweise, Baugrenzen.....	16
4.5	Grünflächen .....	17
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
<b>5.</b>	<b>Verkehrsflächen / Erschließung.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnungsmaßnahmen.....</b>	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>Beschlussfassung .....</b>	<b>26</b>

**Anlage 1:** Artenschutzrechtliches Gutachten, 09.10.2018.

**Anlage 2:** Altablagerung 40/15 „Winsen-Bleiche“ in Winsen (Luhe). Detailerkundung und Sanierungskonzept mit Kostenschätzung. IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 06.05.2015.

**Anlage 3:** Bebauungsplan Nr. 8 „Eckermannstraße“, 4. Änderung, Winsen (Luhe). Ergänzende Altlastenuntersuchung. IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 30.04.2018.

**Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 8 „Eckermannstraße“ 4. Änderung in Winsen (Luhe). Lärmkontor GmbH, Hamburg, 11.07.2018.

**Anlage 5:** Lichttechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 8 „Eckermannstraße“ 4. Änderung in Winsen (Luhe). Lärmkontor GmbH, Hamburg, 11.07.2018.

**Anlage 6:** Entwässerungskonzept. Ingenieurbüro Kison & Meyer GmbH, Winsen – Rottorf, 17.12.2018.

## 1. Planungsanlass und Verfahren

### 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Winsen (Luhe) beabsichtigt, auf den stadteigenen Flächen des Sportplatzes der Grundschule und offenen Ganztagschule "Alte Stadtschule" zwischen der Bleiche und der Eckermannstraße eine Zweifeld-Sporthalle sowie eine Mehrzweckhalle zu errichten. Abweichend davon ist unter noch nicht weiter bekannten Umständen perspektivisch denkbar, dass stattdessen auch eine einzelne Dreifeldhalle errichtet werden soll. Eine Mehrzweckhalle würde insbesondere der Deckung von gebäudebezogenen sozialen und kulturellen Bedarfen in einer der zentralen Lagen Winsens dienen. Die Sporthalle im Plangebiet soll eine abgängige Sporthalle aus den 70er Jahren sowie eine 2016 abgebrannte ältere Sporthalle jeweils in der mittelbaren Nachbarschaft ersetzen. Diese Zielsetzungen würden auch den Ausführungen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Winsen 2030 aus dem Jahr 2015 und seiner angedachten Nachfolgeversion entsprechen. Demnach sind zusätzliche sozial-integrative Begegnungs- bzw. Bewegungs- und Sportmöglichkeiten in zentraler Lage Winsens anzubieten und hierzu multifunktionale Sport- und Freizeitzentren zu schaffen.

Das Plangebiet ist Teil des 46 ha großen Sanierungsgebietes Innenstadt. Der städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt aus dem Jahr 2017 benennt für das Plangebiet, der am Ostrand seines Geltungsbereiches gelegen ist, auf Seite 89 folgende Zielsetzungen: *„Die Fläche südlich der Bleiche ist eine begrünte Freifläche mit Sportanlagen, die ihr Potenzial nicht ausschöpft. Hier soll perspektivisch das integrative Sport- und Bewegungszentrum errichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine 2-Feldsporthalle und Mehrzweckhalle mit Angeboten im Außenbereich. Das Angebot dient nicht nur der Schule, sondern ermöglicht es auch Vereinen und Gruppen, die Sportbereiche zu nutzen - so dient es als Begegnungs- und Integrationsort. Der Bereich versteht sich als Teil des zukünftigen Bildungscampus (vgl. Bereich Schule/DRK/MTV).*

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das bislang ungenutzte Potential aus losem Nebeneinander von Schulzentrum und Möglichkeit für einen Quartierstreffpunkt zu einem vernetzten Verbund mit qualitativ hochwertigen Nutzungen zu entwickeln. Mit der Planung und Umsetzung eines Bildungscampus greift die Stadt in der Nachbarschaft vorhandene Ansätze hierzu wie eine Kindertagesstätte direkt südlich des Plangebietes, gleichartige Bedarfe für Bewegung in geschlossenen Räumen vonseiten anderer Kindergärten im weiteren Umfeld (Rote-Kreuz-Str. und Matthias-Str.), die ersatzbedürftige Sporthalle am Schanzenring und die Alte Stadtschule auf.

Die Gebäude dieser Grundschule sollen mittelfristig räumlich neu geordnet werden. Dies schließt u.a. den oben erwähnten Ersatzbau für Sporthallen im Plangebiet ein. Dadurch kann im Übrigen eine westlich in der Innenstadt gelegene Fußwegverbindung schlüssig nach Osten verlängert werden. Außerdem ist mittelfristig die Errichtung von schulischen Neubauten im Bereich zwischen heutigem Schulgelände und dem Plangebiet vorgesehen. Dabei wird u.a. das Ziel verfolgt, dass Schüler nicht eine verkehrsreiche Hauptsammelstraße wie die Eckermannstraße queren müssen, um Erweiterungsbauten des künftig räumlich ergänzten Grundschulgeländes erreichen zu können. Würden die neuen Schulergänzungsbauten alternativ weiter nach Osten in das Plangebiet verlagert, ergäbe dies zum einen eine sehr ungünstige, wenig kompakte Anordnung der Schulgebäude und räumlich weitläufige und daher baulich unzureichend gefasste Freiflächen, die als Schulhof genutzt werden. Zudem entstünden zum anderen entweder ungünstig besonnte Schulhofflächen oder die östlich benachbarte Wohnbebauung wäre stärkeren Lärmimmissionen ausgesetzt, die von dieser Nutzung ausgehen. Ein Standort für die Halle(n) weiter nördlich auf der Freifläche Bleiche läge im

Vergleich zur gewählten Planungsoption zu weit von den zumindest teilweise darauf bezogenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätten) entfernt.

Die in dieser Bebauungsplanänderung verfolgte räumliche Verteilung von Nutzungen im nördlichen Teil des künftigen Bildungscampus bzw. Bereiches für sozial-integrative Begegnungen wirkt sich insgesamt und insbesondere für südlich und östlich angrenzende Wohnanlieger günstiger als die angesprochenen Alternativen aus. Der städtebauliche Rahmenplan führt zu dem von der Stadt geplanten Bildungscampus auf Seite 110 ergänzend aus:

- *„Der Bereich von Grundschule, Kita sowie des in Planung befindlichen integrativen Sport- und Begegnungszentrums „SpielRaum Bleiche“ kann einen zukünftigen Bildungscampus formen“,*
- *„Die Schulflächen müssen für einen Bildungscampus erweitert werden. Es erfolgte bereits ein Grundstückskauf, weitere müssten folgen.“*

Die vorliegende Planung soll zur Konkretisierung und Umsetzung der in der städtebaulichen Rahmenplanung genannten Zielsetzung für den nördlichen Teil des davon erfassten Bereichs beitragen.

Die im Plangebiet zulässigen Neubauten sollen demgemäß u.a. die abgängige Sporthalle der Alten Stadtschule ersetzen und das Raumangebot für den Schulsport sowie für die Vereine erweitern. Insbesondere für die Wohnquartiere im direkten Umfeld der Bleiche und östlich davon soll auch eine bestehende Lücke bei der Bereitstellung von öffentlichen Räumlichkeiten für sozial-integrative Begegnungen geschlossen werden. Die derzeit auf dem Sportplatz befindlichen Anlagen (ein Außen-spielfeld, eine Sprintbahn und eine Sprunganlage) sollen dort neu geordnet wieder angelegt werden.

## 1.2 Verfahren

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung (B-Plan-Änderung) erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Plangebietsfläche war bereits nach den Festsetzungen des bisher gültigen B-Plans Nr. 8 Eckermannstraße eine Sport- und Spielplatzfläche bzw. Fläche für den ruhenden Verkehr. Insbesondere wegen letzterer Eigenschaft weist das Plangebiet einen ca. 25 % großen Anteil an versiegelter Oberfläche auf. Sie ist an drei Seiten von Baukörpern mit teils erheblicher Längenausdehnung in Entfernungen zwischen nur wenigen Metern (min. ca. 3 m) bis zu 40 m umgeben. Es besteht ein Bebauungszusammenhang, der die bauliche Nutzung des Plangebietes als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dem Grundsatz nach hinlänglich vorzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist die Plangebietsfläche dem besiedelten Bereich des Stadtgebietes zuzuordnen. Dafür spricht auch, dass das Plangebiet mit seiner räumlichen Ausdehnung von knapp 1,5 ha gegenüber dem allseits umliegenden Siedlungsbereich des städtischen Winsens relativ klein bzw. diesem deutlich untergeordnet ist. Insgesamt ist das Plangebiet nach allgemeiner Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Mit der genannten allgemeinen Art von baulicher Vorprägung, wie sie im unbebauten Innenbereich gewöhnlich vorzufinden ist, ist der Tatbestand der Nachverdichtung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt. Sie verpflichtet die Stadt jedoch nicht im Speziellen dazu, bei ihrer Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB Baukörper im Plangebiet ausschließlich entsprechend den Anforderungen des § 34 BauGB auszubilden. Grundsätzlich kann sie davon abweichende Festsetzungen im B-Plan treffen.

Darüber hinaus kann offenbleiben, welche der beiden folgenden Varianten weiteren, gleichermaßen geeigneten Anlass zur Behandlung des betrachteten Plangebietes nach § 13a BauGB gibt:

1. Im Plangebiet findet gleichsam eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles nach Innen als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" statt,
2. Mit dem B-Plan wird zugleich die Wiedernutzbarmachung von ehemals für den Schulsport genutzten Flächen planerisch vorbereitet, die nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn außerdem die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Das Plangebiet liegt außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben.

Diese Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind hier erfüllt. Mit der Planung wird dem Bedarf der Bevölkerung nach einer sozialen Infrastruktur (hier Sporthalle) Rechnung getragen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Winsen (Luhe) über eine Berichtigung angepasst. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie vom Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 findet die Eingriffsregelung 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. Da Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen, wird bei der vorliegenden Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Es gelten ansonsten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Vom ebenso möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung wird abgesehen (siehe Abschnitt 8).

## 2. Lage des Plangebiets / Bestand



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Linie) (Quelle: Google Earth), ohne Maßstab.

Das Plangebiet liegt etwa 500 m östlich der Winsener Innenstadt und hat eine Größe von etwa 1,5 ha. Das Plangebiet umfasst im nördlichen Bereich einen Teil der als öffentlicher Parkplatz, als Standort für Zirkusgastspiele und mittlerweile nur noch selten als Festplatz genutzten Fläche an der Bleiche sowie eine südlich der Bleiche verlaufende Grünanlage, in der sich ein öffentlicher Spielplatz befindet. Der südliche Teil des Plangebiets umfasst den überwiegend für den Schulsport genutzten Sportplatz der Alten Stadtschule. Im nordwestlichen Bereich des Sportplatzes befindet sich ein Gebäude, das ehemals als Umkleidekabine und derzeit von der Musikschule genutzt wird.

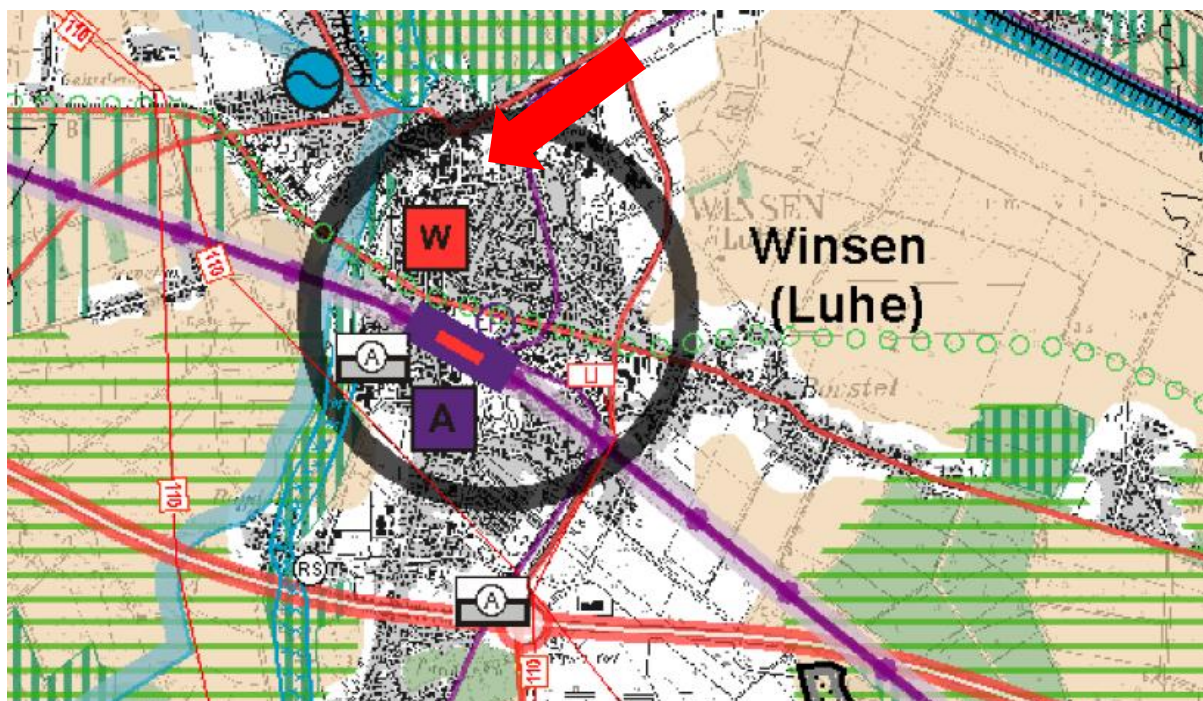
Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Graben („Schwarzer Graben“), der nicht Teil des Plangebiets ist. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Alte Stadtschule. Eine Fußgängerbrücke ermöglicht derzeit eine Verbindung zwischen dem Schulgelände und dem Sportplatz. Die Grabenquerung soll auch künftig als fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Schulgelände und der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle genutzt werden.

Im Norden, Osten und im Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohngebäude und an eine gemeinnützige Kindertagesstätte (Kita; Kita Winsen Eckermannstraße) an. Etwa 150 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Gebäudekomplex mit Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss, deren Stellplatzflächen an das Plangebiet angrenzen. Südlich davon schließt sich eine städtische Parkplatzfläche an, die ebenfalls außerhalb des Plangebietes liegt.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Harburg aus dem Jahr 2000 in der Fassung der Änderung und Ergänzung von 2007 stellt die Stadt Winsen (Luhe) als Mittelzentrum dar. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten“ abgebildet ist. Auch das in Aufstellung befindliche RROP 2025 (4. Entwurf) verfolgt für das Plangebiet als Teil des zentralen Siedlungsgebietes von Winsen entsprechende Ziele, ohne dabei unter Beachtung von Landesvorgaben die Wohnstätten ausdrücklich zu benennen.



**Abb. 2** Ausschnitt aus dem RROP 2007 des Landkreises Harburg, ohne Maßstab, Lage des Plangebiets gekennzeichnet durch roten Pfeil.

Durch die künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“, Grünflächen sowie Verkehrsflächen wird den Darstellungen des Raumordnungsprogramms nicht widersprochen.

#### 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winsen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt (siehe Abbildung 3). Die als öffentlicher Parkplatz bzw. Festplatz genutzte Fläche an der Bleiche im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz abgebildet. Diese Fläche ist zusätzlich als Altlast nachrichtlich in den Plan übernommen. Zurückzuführen ist dies auf die ehemalige Nutzung der Fläche als Mülldeponie für Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll. Ein kleiner Bereich im Westen (ehem. Umkleidegebäude) ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die für den südlichen Bereich des Plangebiets mit dieser Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird parallel zur laufenden Planung im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird im südlichen Bereich des Plangebiets zukünftig eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellen. Dieser Fläche wird auch die derzeitige kleine Wohnbaufläche zugeschlagen, auf der das Gebäude der ehem. Umkleide steht, da hier ebenfalls sportliche, kulturelle und soziale Nutzungen festgesetzt werden. Die dadurch für diese Fläche entstehende Abweichung zwischen der berichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan und der künftigen Festsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist vertretbar, da der Flächennutzungsplan die Grundzüge für die städtebauliche Entwicklung vorgibt und eine parzellenscharfe Konkretisierung erst im Bebauungsplan erfolgt. Da der Grad der Abweichung gering ist und die Abweichung einen kleinteiligen Bereich umfasst, wird die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt. Für den Rest des Plangebiets ist keine Berichtigung des FNP erforderlich, da die Abweichungen gering und sehr kleinflächig sind. Der Flächennutzungsplan nach Berichtigung ist in Abbildung 4 dargestellt.





**Abb. 3** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winsen (Luhe), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie).



**Abb. 4** Berichtigung des FNP für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, ohne Maßstab (rote Linie).

### 3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Eckermannstraße“ vom 27.10.1971. Dieser setzt die im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen im südlichen Bereich des Plangebiets als - begrifflich irrtümlich verwendete - private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Der nördlich des Sportplatzes gelegene Kinderspielplatz ist ebenso als private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen

und mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Faktisch handelt es sich bei diesen beiden Grünflächen um öffentliche Flächen. Der Festspielplatz an der Bleiche ist als Verkehrsfläche für Wege und Plätze mit Geh- und Leitungsrechten (Privat) und mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Festplatz“ festgesetzt. Zwischen dem Kinderspielplatz und der Fläche an der Bleiche ist eine „Verkehrsfläche für Straßen, Wege, Plätze (öffentlich)“ ausgewiesen. Die Fläche im Bereich des ehemaligen Umkleidegebäudes im Nordwesten des gegenständlichen Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

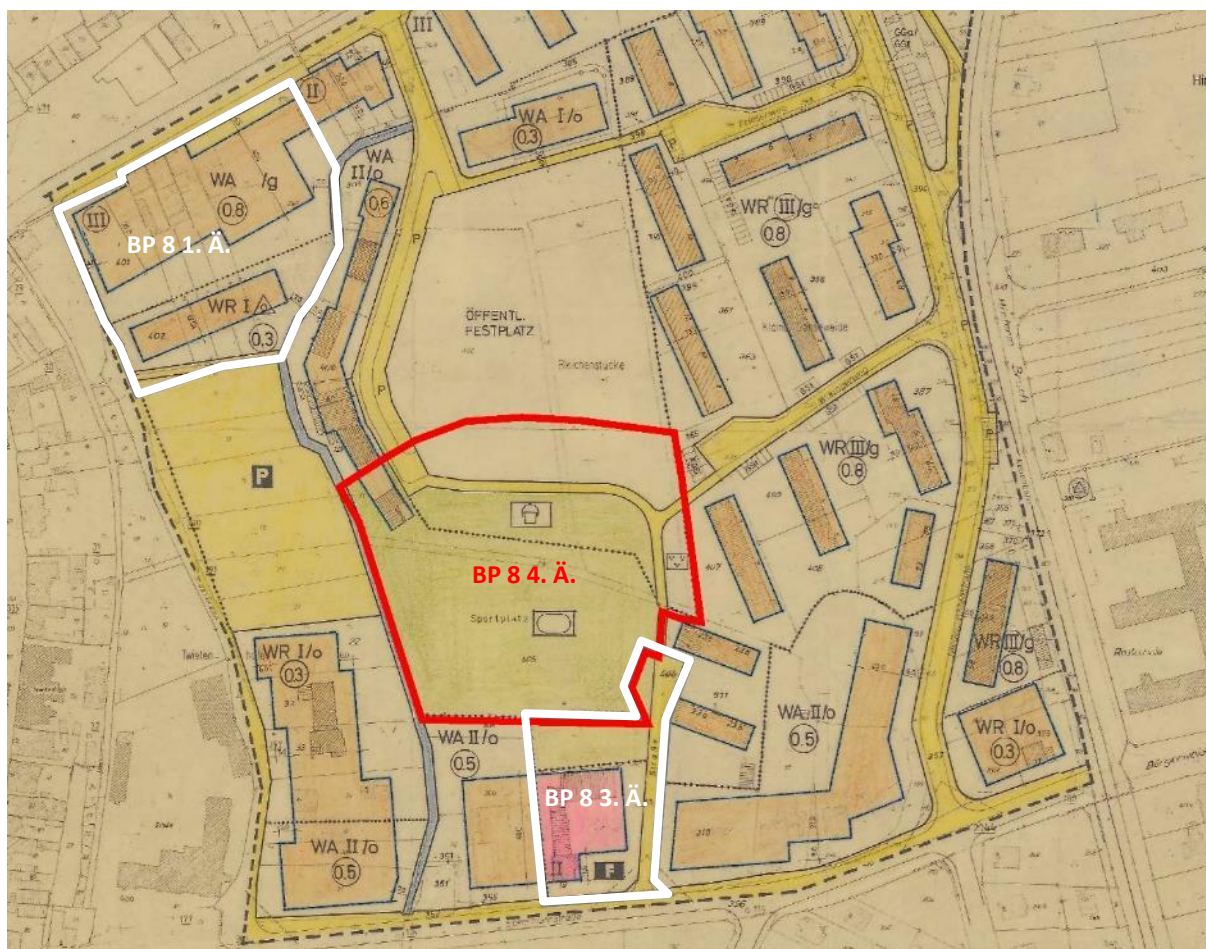
Die durch diesen Bebauungsplan überplanten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 8 „Eckermannstraße“ werden aufgehoben.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 8 für die an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Teilbereiche reine Wohngebiete im Osten und Südwesten, allgemeine Wohngebiete im Süden und Nordwesten sowie eine Verkehrsfläche für Straßen, Wege und Plätze mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ fest (s. Abbildung 5).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft Flächen außerhalb des Plangebiets dieser Bebauungsplanänderung und ist daher für diese Planung nicht relevant.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (1997) sollte nördlich des Plangebiets dieser Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet festsetzen. Die 2. Änderung hatte zeitweise den Stand nach § 33 BauGB (Vorweggenehmigungsreife). Da das Verfahren nicht weitergeführt wurde, sind dessen damals beabsichtigten Festsetzungen heute funktionslos.

Für die südlich des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bestehende Wohnbebauung und für die östlich gelegene Straße Alte Feuerwache gilt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 vom 22.09.2005. Diese weist im Bereich der Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Straße ist als Straßenverkehrsfläche sowie als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Öffentliche Parkplätze“) festgesetzt.



**Abb. 5** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Eckermannstraße“ mit eingezeichneten Änderungen (weiße Linien) und Plangebiet dieser 4. Änderung (rote Linie).

### 3.4 Altlasten / Kampfmittel

#### Altlasten

Das Gebiet der Bleiche wurde von 1935 bis 1962 als Mülldeponie der Stadt Winsen genutzt. Betroffen ist hiervon im Plangebiet die Fläche nördlich des Flurstücks 267, als diejenigen Flächen, die als Grün- oder Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Ablagerung der Abfälle erfolgte in eine flache Grube, in der vormals Torf abgebaut wurde. Die abgelagerten Abfälle stehen oberflächennah bis max. 2,8 m unter der Geländeoberkante an. Es handelt sich um mineralische Massen (Boden) mit anthropogenen Beimengungen von Asche, Schlacken, Bauschutt, Glas, Keramik, verbrannten Zeitungen und Hausmüll. Die Stadt Winsen hat dazu im Jahre 2015 eine Detailerkundung und ein Sanierungskonzept erarbeiten lassen (Altablagerung 40/15 „Winsen-Bleiche“ in Winsen (Luhe), Detailerkundung und Sanierungskonzept mit Kostenschätzung, IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 06.05.2015). Dieses Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Die Altablagerung wird seit 1990 untersucht. Im südöstlichen Bereich der Altablagerung wurde im Jahr 1996 eine provisorische Spielplatzfläche angelegt und dabei eine Teilsanierung der Altablagerung in diesem Bereich durchgeführt. Dafür wurde der Oberflächenbewuchs entfernt, der Mutterboden abgefräst und das Material des Altablagerungskörpers beprobt. Im Zuge dieser Teilsanierung wurde aus Kostengründen nur der oberflächennahe Bereich der Altablagerung entfernt und entsorgt; im Untergrund ist Abfall verblieben. Eine Trennung des Altablagerungskörpers vom Kinderspielplatz

erfolgte durch ein mehrschichtiges Abdeckungssystem aus Geovlies/Sand/Polyethylen-Folie sowie eine anschließende Abdeckung mit Füllsand.

Im Bereich der seit dem Jahr 2015 bekannten Altablagerung sind keine hochbaulichen Maßnahmen geplant, lediglich die bestehende ehemalige Umkleide im Westen wird weiterhin geringfügig erweitert als Baufläche festgesetzt. Hier könnte auch ein neues Gebäude entstehen, in dessen Bereich die Altablagerungen dann zu entfernen wären. Es liegen keine Informationen vor, ob dies nicht beim Bau des Gebäudes schon geschehen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind, da das Gutachten aus dem Jahr 2015 den Bestand gut dokumentiert.

Ein großer Teil der Altablagerung ist somit weitestgehend untersucht und durch Parkflächen, Straßen und einem Kinderspielplatz in Form einer Versiegelung mit gezielter Oberflächenentwässerung saniert. Die genaue Grenze der Altablagerung in Richtung Süden ist bislang jedoch nicht erkundet und könnte sich weiter auf das geplante Baugrundstück erstrecken.

Die Stadt Winsen (Luhe) hat daher den Teilbereich des Plangebiets südlich der bisher bekannten Altablagerung aufgrund einer dort vermuteten Altlast ebenfalls untersuchen lassen (Bebauungsplan Nr. 8 „Eckermannstraße“, 4. Änderung, Winsen (Luhe). Ergänzende Altlastenuntersuchung. IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 30.04.2018). Dieses Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Am 26.03.2018 und 24.04.2018 wurden dazu 13 Kleinrammbohrungen abgeteuft und fünf Oberbodenmischproben entnommen. Die Bodenproben wurden im Labor chemisch analysiert. Zusätzlich wurden zwei Bodenluftmessstellen ausgebaut, die am 05.04.2018 beprobt wurden.

Die Untersuchungen zeigten, dass die Ausdehnung der Altablagerung etwa bis zu den Tartanbahnen des heutigen Sportplatzes reicht. Da in diesem Bereich zum Teil auch die geplanten Neubauten liegen, ist bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung auf der Fläche für Gemeinbedarf gegebenenfalls anfallendes belastetes Aushubmaterial zu separieren und zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung wird empfohlen.

Im Oberboden der Flächen, die den Kinderspielplatz umgeben, liegen geringfügig erhöhte Gehalte an polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme und Geländemodellierung (Errichtung der Sporthalle) bzw. im Jahr 2020 wird der Oberboden im nördlichen Geltungsbereich (vgl. Abbildung 2 des Altlastengutachtens aus dem Jahr 2018), in den für Kinder vom Spielplatz aus frei zugänglichen Flächen bis 0,35 m unter Geländeoberkante mit sauberem Bodenmaterial ausgetauscht oder abgedeckt. Dies ist im Bereich von versiegelten Flächen und schwer zugänglichen Bereichen des Wurzelwerks von Bäumen voraussichtlich nicht erforderlich.

Die für Kinder vom Spielplatz aus frei zugänglichen Flächen sind in der Anlage 1.2 des Altlastengutachtens aus dem Jahr 2018 mit den Flächen OB 1, OB 2 und OB 3 gekennzeichnet.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist eine Gefährdung durch den südlichen Bereich der Altablagerung nicht zu erkennen.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch besteht unter Berücksichtigung der aktuellen Situation kein Handlungsbedarf, auch wenn ein Vorhandensein von Deponiegas und LCKW in den Bodenluftmessstellen festgestellt wurde. Im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren sollten ergänzende Bodenluftmessungen in diesem Bereich durchgeführt werden, weil es sich um eine lediglich einmalige Indikation handelt. Grundsätzlich ist bei einem Vorhandensein von Deponiegasen und belasteter Bodenluft darauf zu achten, dass im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen oberflächennahe Versie-

gelungen minimiert werden, damit keine Aufkonzentration von flüchtigen Stoffen in der Bodenluft stattfinden kann.

Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Diese Kennzeichnung kann bei zu noch unbestimmter Zeit erfolgter Sanierung entfallen.

### **Kampfmittel**

Eine im Jahr 2014 erfolgte Luftbildauswertung im Bereich der Bleiche hat keine Bombardierungen gezeigt. In Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen gegen eine Nutzung daher keine Bedenken (Schreiben des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 19.11.2014).

Für die als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehene Fläche des Plangebiets wurde am 20.3.2018 die Durchführung einer Luftbildauswertung veranlasst. Die ausgewerteten Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) daher keine Bedenken (Schreiben des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 10.4.2018).

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Bebauungskonzept**

Als Ersatz für die abgängige Schulsporthalle der Alten Stadtschule soll eine Zweifeld-Sporthalle und Mehrzweckhalle oder alternativ eine Dreifeld-Sporthalle auf dem heutigen Sportplatz zwischen Bleiche und Eckermannstraße errichtet werden.

Im Fall der Errichtung einer Zweifeld-Sporthalle und einer Mehrzwecksporthalle könnte dem Bebauungskonzept (s. Abbildung 6) entsprechend im östlichen Bereich die reine Sporthalle mit einer Größe von etwa 1.770 m<sup>2</sup>, einer Höhe von 9,10 m (bzw. 3,75 m im Bereich der Nebenräume) sowie den Maßen 46 m x 38,5 m erbaut werden. Auf der nördlichen Seite dieser Halle sollen sich die Umkleide-, Technik- und Sanitärräume sowie eine Tribüne mit 199 Plätzen befinden. Auf der südlichen Hallenseite wären ebenfalls eingeschossige Geräteräume vorgesehen. Die Mehrzweckhalle wäre im nordwestlichen Bereich vorgesehen und würde über eine Größe von etwa 760 m<sup>2</sup>, eine Höhe von 5,50 m (bzw. 3,75 m im Bereich der Nebenräume) und die Maße 26 m x 29 m verfügen. Der Geräteraum soll sich auf der nördlichen und die Umkleideräume sowie eine Küche auf der südlichen Hallenseite befinden. Ein 3,5 m breiter Verbindungstrakt würde die Zweifeld-Sporthalle und die Mehrzweckhalle miteinander verbinden.

Im Falle der Errichtung einer Dreifeldhalle wäre ein einzelner Gebäudeteil mit einer Größe von etwa 2160 m<sup>2</sup>, sowie den Maßen von 49,5 m x 38,5 m vorgesehen.

In beiden Fällen sind südlich der künftigen Sporthalle eine Laufbahn mit einer Länge von 50 m sowie eine Weitsprunganlage vorgesehen. Diese werden ausschließlich für Schulsportzwecke (etwa einmal im Jahr) genutzt. Westlich der Sporthalle ist ein Außenspielfeld mit einer Größe von 35 m x 20 m geplant, die ebenfalls ausschließlich durch die Alte Stadtschule für den Schulsport genutzt werden soll.

Die obigen Ausführungen stellen lediglich den gegenwärtigen Planungsstand dar und sind nicht verbindlich. Es sind auch andere Ausführungsarten zulässig, solange sie dem B-Plan nicht widersprechen.

Alternativ ist z. B. auch die Errichtung einer Dreifeldhalle nicht ausgeschlossen. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurden Baugrenzen und Höhen etwas weitgehender als die vorgenannten Mindestmaße für Gebäude festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Hallenkomplexes soll von Norden über die Bleiche erfolgen. Im Westen und Süden sind fußläufige Wegeverbindungen zur Anbindung des Hallenkomplexes an die Alte Stadtschule und an die benachbarte Kita vorgesehen (s. Abbildung 6).

Im Bereich der Grünanlagen mit Spielplatz und auf dem Festplatz sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen. Von der Bleiche her ist eine durch die öffentliche Grünfläche führende Anlieferungszufahrt zu den Hallen geplant. Auch die ca. 190 und im Vergleich zur üblichen Belegung von bis zu 120 reichlich vorhandenen Parkplätze auf der Bleiche sollen baulich nicht verändert werden. Baurechtlich werden voraussichtlich 44 dieser Parkplätze (davon sechs barrierefrei) den Hallen als Stellplätze für die Besucher der Halle zugeordnet. In der späteren Nutzungspraxis dürfte sich zeigen, dass ein Großteil der Besucher wegen der kurzen Distanzen zu den benachbarten Wohnquartieren ohnehin seinen Weg zu und von dem Plangebiet zu Fuß oder per Fahrrad nimmt. Soweit die Stellplätze durch in der Regel abendliche Besucher der Hallen nicht benötigt werden, können sie weiterhin der Öffentlichkeit für das Parken zur Verfügung stehen.



**Abb. 6** Beispielhaftes Bebauungskonzept einer Zweifeldsporthalle mit Mehrzweckhalle, Maßstab 1:2000 (unverbindlich, es gelten die Festsetzungen des B-Plans)

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche des heutigen Sportplatzes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im östlichen Bereich sowie „sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im westlichen Bereich festgesetzt und mit (A) bezeichnet. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind in den dafür vorgesehenen Bereichen z. B. die Errichtung einer Sporthalle in Verbindung mit einer Mehrzweckhalle oder eine vergleichbare Halle sowie einer Außenspielfläche, einer Laufbahn und einer Weitsprunganlage zulässig. Der künftige Sportkomplex soll vormittags in der Woche für den Schulsport der nahegelegenen Grundschule Alte Stadtschule und in den werktäglichen Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende für den örtlichen Vereinssport, verschiedene Freizeitgruppen und zu sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken genutzt werden. In den Hallen sollen keine weitergehende gastronomische Zwecke verfolgt werden. Die Mehrzweckhalle dient als flexibel nutzbarer Raum für sportliche oder kulturelle Angebote der Grundschule und der Kindergärten in der näheren Umge-

bung sowie allgemein sportlichen, sozial-integrativen oder kulturellen Zwecken. Die Außensportanlagen sollen voraussichtlich ausschließlich durch die Schule genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich des heutigen Sportplatzes wird eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das dort befindliche Gebäude stand ehemals als Umkleidegebäude zur Verfügung und wird heute als Proberaum der Musikschule genutzt. Um weiterhin eine Nutzung zu ermöglichen, die das sportliche, schulische oder auch freiräumliche Angebot der näheren Umgebung aufgreift und ergänzt, sind in der mit (B) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), von maximalen Gebäudehöhen sowie der maximalen Geschossigkeit bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Ausweisung von Baugrenzen soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine Umsetzung der Planung entsprechend des Bebauungskonzeptes gewährleisten.

Für die mit (A) bezeichnete Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Da § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der in Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert gewährt, ist dies Maß weit genug gefasst, um die Errichtung von Außensportanlagen und Wegen in der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Gemäß dem baulichen Konzept schließen sich an den Hauptbaukörper der Zwei- bzw. Dreifeldsporthalle nach Norden und Süden hin ausgerichtete eingeschossige Umkleideräume an. Die Beschränkung der Gebäudehöhe soll sicherstellen, dass sich der vorgesehene Hallenkomplex in die umgebende Bebauung einfügt und eine optisch beeinträchtigende Wirkung insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung begrenzt wird. Um dennoch eine flexible Anordnung der Baukörper zu ermöglichen, unterscheidet die Gebäudehöhe nicht zwischen dem Hauptkörper der künftigen Sporthalle, den niedrigeren Nebenräumen und ggf. der ebenfalls niedrigeren Mehrzweckhalle.

Für die mit (B) bezeichnete Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und gibt den realen Ausnutzungsgrad wieder. Zudem werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht zur Anpassung an mögliche künftige Bedarfe geringfügige städtebauliche Erweiterungen oder Umgestaltungen, z. B. das Aufsetzen eines Satteldachs.

### **4.4 Bauweise, Baugrenzen**

Auf der mit (A) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach gelten auf der Gemeinbedarfsfläche die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind. Die Bestimmungen der grundsätzlich offenen Bauweise sind auf der Gemeinbedarfsfläche angemessen, da sie eine Anordnung der Baukörper mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Da die offene Bauweise jedoch eine Bebauung mit einer Länge von höchstens 50 Meter vorsieht, muss von den Bestimmungen der offenen Bauweise abgewichen werden. Dies dient dazu, die Errichtung einer Sporthalle mit einer baulich angebotenen Mehrzweckhalle zu ermöglichen.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt, die an den Dimensionierungen der Baukörper gemäß dem Bebauungskonzept orientiert ist, gleichzeitig aber eine



flexible Anordnung der Baukörper ermöglicht. Die Baugrenze gewährleistet zudem, dass die Kronenbereiche des Baumbestandes im Plangebiet von der vorgesehenen Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Zur südlichen Grundstücksgrenze weist die Baugrenze einen Abstand von 20,1 m bzw. 33,8 m auf, um einen ausreichenden Abstand zwischen der Sporthalle und ggf. Mehrzweckhalle und der südlich benachbarten Wohnbebauung zum Schutz der dortigen Bewohner vor möglichen Emissionen planungsrechtlich zu sichern. Baulich erdrückende Wirkungen sind nicht zu befürchten, da die Abstände nach niedersächsischer Bauordnung einzuhalten sind, wodurch in der Regel ausreichend geregelt ist, was durch die Nachbarn hinzunehmen ist. Darüber hinaus befindet sich die geplante Halle im Norden der benachbarten Wohngrundstücke, wodurch auch unzumutbare Beschattungen der Gartenflächen vermieden werden.

Auf der mit (B) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der dortigen Gebäudesubstanz orientiert sich die Baugrenze an der heutigen Bebauungsstruktur, gewährt gleichzeitig aber etwas Spielraum für eine mögliche Umgestaltung.

#### **4.5 Grünflächen**

Die nördlich des Sportplatzes gelegene Grünfläche und der dort bestehende Spielplatz sowie die stark mit Bäumen bestandene nordwestliche Teilfläche des heutigen Sportplatzes werden, mit Ausnahme des dort befindlichen Gebäudes, als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Zufahrt zur mit (A) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Sie dient der Haupteinschließung der künftigen Sport- und Mehrzweckhalle. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage der Zufahrt ist unverbindlich. Zur Befestigung der Zufahrt sind versickerungsfähige Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, Ökoplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden, um die Versiegelung des Bodens im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu minimieren. Um dennoch einen barrierefreien Zugang zur künftigen Sport- und Mehrzweckhalle zu gewährleisten, ist die versickerungsfähige Ausführung auf 50 % der Zufahrtsbreite zu begrenzen.

Zum Schutz der bestehenden Bäume und Sträucher ist der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Fällung einzelner Bäume und Sträucher ist in dem Teilbereich der öffentlichen Grünfläche zulässig, der für die Ausbildung einer Zufahrt zur Fläche für den Gemeinbedarf benötigt wird.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **Beleuchtung**

Die geplante Sport- und Mehrzweckhalle befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden. Um eine Blendung der östlich und südlich angrenzenden Wohngebäude zu unterbinden, sind die Konstruktionen der Hallendecke und -fassade derart auszuführen, dass die Leuchtfelder der Hallendeckenleuchten von Außen nicht sichtbar sind. Dazu sind beispielsweise gerichtete Leuchten oder Blendschürzen zu verwenden oder die oberen Bereiche der Fassade nicht-transparent auszuführen.

In der mit (A) bezeichneten Fläche für Gemeinbedarf, im Bereich der Zufahrt durch die öffentliche Grünfläche und im Bereich der als Parkplatz und Festplatz dienenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist von einer Beleuchtung der Grundstücke, Gebäude und Wege auszugehen. Um negativen Auswirkungen auf Insekten durch Beleuchtungsanlagen vorzubeugen, ist die Beleuchtung z.B. durch die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen sowie durch die Abschirmung der Lichtquellen zum Baumbestand insektenfreundlich auszuführen.

#### **Gewässer**

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gewässer „Schwarzer Graben“. Die Uferbefestigung des Gewässers ist in Teilen sehr heterogen ausgeprägt und entspricht nicht dem gewässerökologischen Bedarf. Mit dem Ziel langfristig die Gewässerdynamik des Schwarzen Grabens zu verbessern und eine naturnahe Ausgestaltung des Uferbereichs zu ermöglichen, wird mit Ausnahme der bestehenden Überquerung ein Gewässerrandstreifen von 8 m festgesetzt, der von Versiegelungen freizuhalten ist.

#### **Erdwärme**

Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserversalzungsgebiet. Die Sondentiefe von Erdwärmesonden wird im gesamten Plangebiet daher auf 60 m unter der Geländeoberkante begrenzt.

## **5. Verkehrsflächen / Erschließung**

Die künftige Sport- und Mehrzweckhalle bzw. eine alternative Sporthalle sollen von Norden über die Bleiche erschlossen werden. Die Bleiche wird sowohl von Norden über den Tönnhäuser Weg als auch von Westen über den Schanzenring angefahren bzw. verlassen. Die Verkehrsbelastung des Tönnhäuser Wegs und des Schanzenrings wird sich durch die vorgesehene Nutzung auf der mit (A) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf nicht wesentlich verändern, da die Hallen überwiegend durch die benachbarte Grundschule sowie durch örtliche Vereine und Gruppen insbesondere auch aus den benachbarten Wohnquartieren genutzt werden sollen.

Eine Fahrerschließung von Süden über die Straße Alte Feuerwache ist nicht beabsichtigt. Wesentlicher zusätzlicher Kfz-Verkehr von Süden ist nicht zu erwarten, da dort so gut wie keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung stehen bzw. diese durch die umliegende Wohnbebauung in der Regel belegt sind. Auch wegen der vielen öffentlichen Parkplätze, die im Norden zur Verfügung stehen, bringt eine Zufahrt von Süden für Pkw-Nutzer keine Vorteile. Fußgänger und Fahrradfahrer werden die Alte Feuerwache zum Erreichen der geplanten Hallen jedoch nutzen.

Zur Erschließung des Grundstücks des künftigen Hallenkomplexes über die Bleiche ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Die Zufahrt dient der Anlieferung sowie als Hauptzugang für die Nutzer der Sport- und ggf. Mehrzweckhalle. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der mit (A) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf wird darüber hinaus ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung über die Bleiche und die öffentliche Grünfläche sowie der Ausschluss einer Zufahrt im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist notwendig, um zusätzlichen Pkw-Verkehr in den östlich umliegenden Wohngebieten und insbesondere im Bereich der Straße Alte Feuerwache zum Schutz der dortigen Wohnruhe zu vermeiden. Südlich und östlich des Bereichs der mit (A) bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf, in dem ausschließlich sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind, werden zu-

dem oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dies dient dazu, die südlich angrenzende Wohnbebauung vor Emissionen des ruhenden Verkehrs zu schützen.

Der bestehende Festplatz an der Bleiche wird bestandsmäßig als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Festplatz“ und „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Es ist beabsichtigt, 44 der dort bestehenden Parkplätze der künftigen Sport- und ggf. Mehrzweckhalle als Stellplätze für die Besucher und Nutzer (davon sechs barrierefrei) zuzuordnen. Der baurechtlich notwendige Stellplatznachweis kann aufgrund des geringen Platzangebotes nicht auf dem Grundstück des heutigen Sportplatzes erfolgen. Auch soll der Grünflächenanteil durch Stellplätze nicht verringert werden. Ein Teilbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird daher mit der Zweckbestimmung „Bereich, in dem Stellplätze für die Fläche für den Gemeinbedarf zulässig sind“ ausgewiesen.

Zur fußläufigen Anbindung der Alten Stadtschule wird im westlichen Bereich die bestehende Fußgängerüberquerung des Schwarzen Grabens ertüchtigt. Im südlichen Bereich ist zudem eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Sporthallenkomplex und der benachbarten Kita vorgesehen.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr eingeschränkt zu erreichen. Nordwestlich zum Plangebiet befindet sich in etwa 350 m fußläufiger Entfernung (ca. 4 Minuten Fußweg) die Bushaltestelle „Altstadtring“, von der die Stadtlinie 4001 als Ringlinie zwischen Schifferamt, Bahnhof und Vielhallenweg verkehrt. Die Haltestelle wird werktags zwischen 5.23 Uhr und 20.05 Uhr in stündlicher bzw. morgens und am frühen Abend in halbstündlicher Taktung bedient. Samstags erfolgen die Abfahrten zwischen 7.23 Uhr und 14.27 Uhr in stündlicher Taktung. Südlich des Plangebiets in etwa 700 m fußläufiger Entfernung befindet sich zudem die Bushaltestelle „Mozartstraße“, von der die Stadtlinie 4002 als Ringlinie zwischen Borstel, Bahnhof und ZOB verkehrt. Die Abfahrten erfolgen werktags in stündlicher Taktung, die letzte Abfahrt ist um 18.59 Uhr. Samstags wird die Bushaltestelle zwischen 7.40 Uhr und 13.48 Uhr stündlich angefahren. In südwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich in etwa 500 m Entfernung (5 Minuten Fußweg) der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt Winsen (Luhe). Von dort verkehrt neben den bereits erwähnten Stadtlinien 4001 und 4002 die Stadtlinie 4003 als Ringlinie zwischen ZOB, Bahnhof und Ilmer Weg. Die Fahrten erfolgen ebenfalls ausschließlich werktags und samstags in stündlicher Taktung. Sonntags finden für alle drei Linien keine Fahrten statt. Neben den drei Stadtlinien verkehren vom ZOB weitere Buslinienverbindungen in die umliegenden Ortschaften der Stadt Winsen (Luhe). Die Abfahrten richten sich nach den Schulzeiten.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Diese sind frühzeitig in die Tiefbauplanung einzubeziehen, um eine untereinander abgestimmte Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

### **Strom und Gas**

Die Strom- und Erdgasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Winsen (Luhe) GmbH.

### **Sonstige Energieversorgung**

Zur Einsparung von Heizenergie auf Basis von konventionellen und regenerativen Energieträgern bzw. zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 für den baulichen Wärmeschutz. Ab Anfang 2019 bemisst sich gemäß EU-Vorgaben die Energieversorgung für öffentliche Gebäude an dem Niedrigstenergiestandard. Sie bietet wie die EnEV 2016 eine flexible Basis für eine kombinierende Optimierung des Einsatzes von Wärmedämmung, solarer Heizwärme, Umgebungswärme, sonstiger Energieträger, häuslicher Energiespeicher, Wärmepumpe und anderer Heizungstechniken. Hinzu tritt die Möglichkeit, über Photovoltaikanlagen auf dem Gebäudedach Strom für den Eigenverbrauch zu gewinnen.

Das Plangebiet liegt in einem Grundwasserversalzungsgebiet. Daher sind Bohrtiefen für Erdwärmesonden nur bis 60 m zulässig. Die Herstellung einer Erdwärmesondenanlage ist erlaubnispflichtig.

### **Wasser, Löschwasser**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden an die zentralen Wasserversorgungsanlagen der Stadt Winsen (Luhe) angeschlossen. Die Anschlüsse für die Hausanschlüsse sind über die Straße Alte Feuerwache zu verlegen. Der Anschluss erfolgt gemäß den Allgemeinen Bedingungen für den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz und für die Abgabe von Wasser der Stadtwerke Winsen (Luhe) in den zurzeit gültigen Fassungen.

Die Löschwassergrundversorgung stellt die Stadtwerke Winsen durch das Trinkwassernetz sicher.

### **Telekommunikation**

Der Anschluss an die Telekommunikation erfolgt über die deutsche Telekom. Darüber hinaus wird das Baugebiet an das Kabelnetz eines darauf spezialisierten privaten Anbieters angeschlossen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Landkreis Harburg. Die üblichen Anforderungen des Landkreises im Bereich der Abfallentsorgung sind zu beachten.

### **Abwasser**

Zur Schmutzwasserbeseitigung werden die Baugrundstücke an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Winsen (Luhe) angeschlossen. Der Anschluss erfolgt gemäß der Satzung der Stadt Winsen (Luhe) über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtischen Abwasseranlagen sowie der Erhebung von Beiträgen und Gebühren in den zurzeit gültigen Fassungen.

Für die Errichtung einzelner Bauteile bzw. Bauwerke ist unter Umständen das Grundwasser abzusenken. Bei größeren Bauteilen bzw. Bauwerken sind daher frühzeitig die Auswirkungen des potenziellen Absenktrichters und der mit der Absenkung verbundenen Ableitung des geförderten Grundwassers zu prüfen. Das Prüfergebnis kann im Einzelfall die Standortwahl einzelner Bauteile bzw. Bauwerke beeinflussen. Vor der Durchführung einer Grundwasserabsenkung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis beim Landkreis Harburg zu beantragen. Die Baugenehmigungsbehörde kann dabei ergänzende Maßnahmen (z. B. ein Beweissicherungsverfahren) zur Auflage machen.

### **Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des westlich gelegenen „Schwarzen Grabens“. Gegenüber dem Istzustand darf es zu keinen Mehreinleitungen führen. Niederschlagswasser, das im Plangebiet auf

Grundstücksflächen anfällt, ist daher zu versickern oder rückzuhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.9). Möglich wird die Eigenversickerung auf den Grundstücken u. a. über eine Dachbegrünung, die je nach Schichtdicke und Dachneigung die Dachabflüsse um bis zu 80-90 % reduziert. Das Regenwasser kann auch oberirdisch über Mulden oder über Rigolen versickert werden. Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionellen Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser von Dachflächen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise wird der Vorfluter Schwarzer Graben so weit wie möglich von der Einleitung zusätzlicher Wassermengen entlastet. Nähere Aussagen zur Vorplanung des Oberflächenentwässerungskonzepts können der Anlage 6 dieser Begründung mit dem Titel „Entwässerungskonzept“ entnommen werden.

### Aspekte der Klimaanpassung

Klimaanpassung ist gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Planungsgrundsatz der Bauleitplanung in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen. Seit 1881 sind die Temperaturen im Raum Hamburg um etwa 1,4 °C angestiegen, davon entfallen rund 1,2 °C auf die Zeit nach 1951. Dies sind zwei der Kernaussagen des zweiten Hamburger Klimaberichts aus dem Jahr 2017. Einschließlich des Jahres 2015 sind laut Deutschem Wetterdienst 23 der insgesamt 25 Jahre seit 1991 wärmer als das Mittel der Referenzperiode 1961-1990 gewesen. Je nach Erfolg der globalen Klimaschutzpolitik wird sich dem vorgenannten Klimabericht zufolge die Temperatur in Norddeutschland zum Ende des Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zum Zeitraum 1961-1990 um weitere 1- 5 °C erhöht haben.

Vertiefend hierzu gibt der Klimabericht beispielhaft Aussagen des Norddeutschen Klimaatlas wieder: *„Mit den stärksten jahreszeitlichen Erwärmungen ist im Sommer und im Herbst zu rechnen. Bis Ende des 21. Jahrhunderts können in dieser Jahreszeit die durchschnittlichen Temperaturen in ... Norddeutschland um bis zu etwa 6 °C zunehmen.“* (S. 30). ... *„So könnte sich bei starkem Anstieg künftiger Treibhausgasemissionen die Anzahl der Sommertage bis Ende des 21. Jahrhunderts in der Metropolregion Hamburg etwa verdoppeln, während heiße Tage dann ungefähr so häufig auftreten könnten wie gegenwärtig die Sommertage. Auch tropische Nächte ( $T_{min} \geq 20 \text{ °C}$ ) könnten in Zukunft bis zu viermal in jedem Jahr auftreten. Die Auswertungen ... lassen bei starkem künftigen Treibhausgasausstoß (RCP8.5) Ende des Jahrhunderts sogar Jahre mit bis zu 34 tropischen Nächten plausibel erscheinen.“* (S. 31)

Der zweite Klimabericht führt weiter aus, dass die Niederschlagsmenge sich in Norddeutschland vor allem im Winter erhöht hat. Trockenperioden dauern im Frühjahr inzwischen länger an als vor einigen Jahrzehnten. Für die Zukunft ist vor allem in den Wintermonaten mit deutlich erhöhten Niederschlagsmengen zu rechnen. Auch Starkniederschläge und regenreiche Tage können zunehmen. Einen Nachweis für ganzjährig systematisch stärkere Stürme gibt es bisher nicht. Seit den 1960er Jahren ist eine leichte Zunahme von Sturmhäufigkeit und -intensität zu erkennen. Diese bewegt sich jedoch im langfristigen Kontext (100 Jahre) im Rahmen natürlicher Schwankungen.

Durch eine klimagerechte und -angepasste Stadtplanung besteht jedoch die Möglichkeit, dem Klimawandel vor Ort zumindest kleinteilig entgegenzuwirken und seine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu reduzieren. In der vorliegenden Planung werden z. B. die Kfz-intensiven Nutzungen an einen Standort mit entsprechendem Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr am Nordrand des Plangebiets positioniert, um den Umfang der Kfz-Verkehre im Plangebiet strukturell möglichst klein zu halten. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser wird über Eigenversickerung auf vielen Pri-

vatgrundstücken und die Bereithaltung von Regenrückhaltebecken inner- und außerhalb des Plangebiets mit möglichst großer Verzögerung zurückgehalten.

Die Grünflächen im Plangebiet sind miteinander vernetzt und fördern die Entstehung von im Sommer kühlender Kaltluft. Die vorhandenen Bäume filtern die Luft und kühlen das Mikroklima durch Schattenwurf sowie durch Verdunstung von Wasser. Die Ost-West-Ausrichtung der Bebauung trägt zu einer besseren Nutzung von regenerativen Energien bei.

Die Planung eröffnet auch zahlreiche Handlungsspielräume zum Klimaschutz für die künftigen Hochbauten im Plangebiet: So können auch Dächer von Gebäuden in Nord-Süd-Ausrichtung optimal zur Nutzung der Sonnenenergie bereitgestellt werden, wenn sie kostensparend als Flachdächer ausgeführt sind. Werden diese begrünt, hilft die von diesen Flächen ausgehende Verdunstung, die Betriebstemperatur von etwaig dort befindlichen Photovoltaik-Modulen zu senken, wodurch deren Wirkungsgrad steigt. Mikroklimatisch kühlende Effekte können auch von Fassadenbegrünungen ausgehen.

Um im Plangebiet das allgemeine Rückstrahlvermögen von Oberflächen (Albedo-Effekt) zu erhöhen, sollten auf der Sonne zugewandten Gebäudeteilen helle und möglichst gut reflektierende Oberflächenmaterialien montiert werden. Für Kraftfahrzeuge mit Elektro-Antrieb sollen in parallel mit der Nachfrage steigender Zahl Stromladesäulen auf der Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes bereitgehalten werden.

## **7. Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 8 „Eckermannstraße“ 4. Änderung in Winsen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 11.07.2018) sowie eine lichttechnische Stellungnahme (Lichttechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 8 „Eckermannstraße“ 4. Änderung in Winsen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 11.07.2018) erstellt, um die Geräusch- und Lichtbelastung durch die zukünftige Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle in Kombination mit den Außennutzungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu ermitteln.

Da die Zwei- bzw. Drei-Feldsporthalle für Sporttrainings und Sportevents genutzt werden soll, während die Mehrzweckhalle für Veranstaltungen aller Art zur Verfügung stehen soll, wurden die Hallen getrennt voneinander beurteilt. Da von der Drei-Feldhalle im Vergleich höhere Emissionen zu erwarten sind als von der Zwei-Feldhalle, wurden die Auswirkungen einer Drei-Feldhalle auf die benachbarte Wohnbebauung berechnet. Auf die Untersuchung der Zwei-Feldhalle wurde somit verzichtet. Auch hinsichtlich der Standorte der Hallen geht das Gutachten bei der Berechnung von der ungünstigsten Variante aus.

Der Zugang zum Gelände soll von Süden und Osten ausschließlich über eine Zuwegung am Kindergarten an der Eckermannstraße aus möglich sein. Damit verringert sich der Anreiz, in der Straße Feuerwache abweichend von der Straßenverkehrsordnung zu parken oder vorübergehend zu halten. Hinzu kommen zwei weitere Umstände: Im Norden des Plangebietes ist jederzeit, anders als in der Straße Alte Feuerwache, eine geordnetes Bringen und Abholen von Personen durch Pkw möglich und zulässig. Der Fußweg zwischen Gebäudeeingang und Haltepunkten für den Pkw-Verkehr im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist kürzer als im Bereich hin zu der Straße Alte Feuerwache. Dieser Vorteil

wird insbesondere bei Regenwetterlagen deutlich zum Tragen kommen. Daher werden sich Pkw-Bring- bzw. Abholverkehre für Aufenthalte in Veranstaltungsstätten im Plangebiet absehbar räumlich im Norden des Plangebietes konzentrieren. Die Gutachten liegen als Anlagen bei.

### **Schallimmissionen**

#### Sport

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung der Drei-Feldhalle sowie der Mehrzweckhalle für Sporttrainings und Sportevents sowohl werktags als auch sonntags mit keinerlei schalltechnischen Konflikten zu rechnen ist. Voraussetzung hierfür sind die dem Gutachten zu Grunde gelegten Nutzungen, Nutzungszeiten sowie Annahmen hinsichtlich der Beschaffenheit von Wandmaterialien der Gebäude sowie der akustisch wirksamen Geschlossenheit ihrer Oberflächen. Zusätzlich zu den im Gutachten verwendeten Annahmen ist zu ergänzen, dass die Außensportanlagen nur im Rahmen des beim Schulsport üblichen Umfangs genutzt werden sollen. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu gewährleisten, sind Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz nach 22:00 Uhr zu unterbinden. Die Nutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr würde zu schalltechnischen Konflikten an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung führen.

Die gegenwärtige Planung sieht eine Nutzung der Gebäude bis 21:30 Uhr vor. Sofern alle Aktivitäten in der Sporthalle bzw. Mehrzweckhalle bis spätestens 21:30 Uhr beendet sind, kann davon ausgegangen werden, dass nach 22:00 Uhr (Nachtzeitraum) keine der Sport- und Kulturstätte zuzurechnenden Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden.

An der im B-Plangebiet befindlichen nordwestlichen Bebauung ist werktags und sonntags innerhalb der Ruhezeiten mit geringfügigen Überschreitungen von 1 dB zu rechnen. Da diese Bebauung jedoch ausschließlich werktags im Tagzeitraum von der Musikschule als Probenraum genutzt wird, sind diese Überschreitungen zu vernachlässigen. Unter den folgenden zusammengefassten Gesichtspunkten ist die Nutzung der zukünftigen Drei-Feldhalle (Plangrundlage Stand 22.05.2017) schalltechnisch unbedenklich:

- Mindest-Bauschalldämm-Maß ( $R'w$ ) der Fenster im geschlossenen Zustand von  $R'w \geq 25$  dB und im gekippten Zustand von  $R'w \geq 8$  dB,
- Mindest-Bauschalldämm-Maß ( $R'w$ ) der Gebäudefassaden von  $R'w \geq 50$  dB und für die Dachkonstruktion von  $R'w \geq 45$  dB,
- Nutzung der Halle bis 21:30 Uhr,
- keine Pkw-Bewegungen nach 22:00 Uhr.

#### Veranstaltungen

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung der geplanten Mehrzweckhalle als Veranstaltungsort sowohl werktags als auch sonntags mit keinerlei schalltechnischen Konflikten zu rechnen ist. Voraussetzung hierfür sind die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Nutzungen, Nutzungszeiten sowie Annahmen hinsichtlich der Beschaffenheit von Wandmaterialien der Gebäude sowie der akustisch wirksamen Geschlossenheit ihrer Oberflächen. Gemäß den Angaben des Auftraggebers sollen die Veranstaltungen an nicht mehr als 18 Kalendertagen und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Dieses entspricht der Definition eines seltenen Ereignisses gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie. Auf Grund der direkten

Nachbarschaft zu dem nördlich gelegenen „Festplatz“ und der somit nahezu identischen, maßgeblichen Immissionsorte, ist das „seltene Ereignis“ in Kombination mit den dort heute schon stattfindenden Zirkusveranstaltungen zu definieren.

Kleinere Konzerte mit Livemusik bei denen entsprechende Lautsprechereinheiten zum Einsatz kommen, müssen unter Kontrolle des vorherrschenden Innenpegels ggf. bei geschlossenen Außenbauteilen/Fenster stattfinden. Veranstaltungen wie Kino, Theater, Flohmärkte, Kundgebungen etc. können voraussichtlich mit gekippten Fenstern stattfinden. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein maximaler Innenpegel von 100 dB(A) nicht überschritten wird. Des Weiteren ist die Einhaltung der Mindest-Bauschalldämm-Maße ( $R'w$ ) für Fassaden, Fenster und Dach Voraussetzung.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu gewährleisten, sind Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz nach 22:00 Uhr zu unterbinden. Die Nutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr würde zu schalltechnischen Konflikten an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung führen.

Die gegenwärtige Planung sieht eine Nutzung bis 21:30 Uhr vor. Sofern alle Aktivitäten in der Mehrzweckhalle bis spätestens 21:30 Uhr beendet sind, kann davon ausgegangen werden, dass nach 22:00 Uhr (Nachtzeitraum) keine der Veranstaltung zuzurechnenden Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden.

Unter den folgenden Gesichtspunkten ist die Nutzung der zukünftigen Mehrzweckhalle als Veranstaltungsort schalltechnisch unbedenklich (Plangrundlage Stand 22.05.2017), bedarf jedoch einer Kontrolle hinsichtlich des vorherrschenden Innenpegels:

- Mindest-Bauschalldämm-Maß ( $R'w$ ) der Fenster im geschlossenen Zustand von  $R'w \geq 25$  dB und im gekippten Zustand von  $R'w \geq 8$  dB
- Mindest-Bauschalldämm-Maß ( $R'w$ ) der Gebäudefassaden von  $R'w \geq 50$  dB und für die Dachkonstruktion von  $R'w \geq 45$  dB
- Nutzung der Halle bis 21:30 Uhr
- keine Pkw-Bewegungen nach 22 Uhr
- Einhaltung eines Innenpegels von 100 dB(A).

Damit ist die Nutzung der zukünftigen Drei- bzw. Zwei-Feldhalle und der Mehrzweckhalle schalltechnisch unbedenklich. Eine Beschränkung der Nutzungszeiten kann rechtlich in einem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Verbindliche Regelungen dazu können aber in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

### **Lichtimmissionen**

Die lichttechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung der geplanten Sporthalle sowie der Mehrzweckhalle mit Konflikten durch Blendung an den angrenzenden Wohngebäuden zu rechnen ist. Eine Berechnung konnte aufgrund des Planungsstandes nicht durchgeführt werden, ein direkter Sichtbezug zwischen Hallendeckenleuchten und schützenswerten Nutzungen scheint jedoch gegeben. Aus Erfahrungswerten wird, sofern die Leuchten nicht stark gerichtet bzw. mit Blendschürzen ausgestattet sind, eine Blendung eintreten.

Es wird empfohlen, die Konstruktion der Hallendecke so auszuführen, dass die Leuchtenflächen von Außenhalb nicht sichtbar sind. Alternativ sollte der obere Bereich der Fassade soweit nicht-



transparent ausgeführt werden, dass an den jeweiligen Grundstücksgrenzen eine direkte Sicht zur Hallendecke unterbunden wird. Daher wird festgesetzt, dass die direkte Sicht zu den Leuchtenflächen der Hallendeckenleuchten von den Flurstücken 311 und 405/3 zu unterbinden ist.

## **8. Natur und Landschaft**

Für diese B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit auch kein Umweltbericht erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen. Da Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1) erstellt.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange ergibt für die vorliegende Planung, dass Verstöße gegen die Tatbestände des Artenschutzes durch geeignete Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel vermieden werden können.

Um die Tötung oder Verletzung von Individuen und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) zu vermeiden, sind alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Gebäuderückbauten in einem Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2 des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldräumung (Baumfällungen, Rodungen, Abtrag von Vegetationsstrukturen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen und leerstehenden Gebäudeteilen (Quartiere) ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführen.

Sollte es zum Verlust der Rosskastanie (Baum Nr. 100) und damit der potenziellen Wochenstuben-Quartiers von Fledermäusen kommen, sind geeignete Flachkästen oder die großzügig herausgesägte Höhle an einem Pfahl oder anderen Bäumen an unterschiedlichen Standorten in näherer Umgebung der Kastanie anzubringen. Das Vorgehen und die Standortwahl sind von einer fachkundigen Person zu begleiten oder mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

## **9. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben ca. Werte):

Gemeinbedarfsfläche	7.392 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	4.027 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.555 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>14.974 m<sup>2</sup></b>

### **Kosten**

Der Stadt Winsen (Luhe) entstehen Kosten in Form von Planungskosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie Kosten für die Umsetzung der Planung. Es ist beabsichtigt, für einen Teil der Kosten Fördermittel zu beantragen.

## **10. Bodenordnungsmaßnahmen**

Die Stadt befindet sich im Eigentum sämtlicher für die Bebauung des Plangebietes erforderlicher Grundstücksflächen. Bodenordnungsmaßnahmen erübrigen sich daher.

## **11. Beschlussfassung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Winsen hat am 14.09.2017 einen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB hat am 16.10.2017 in der Alten Stadtschule stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 31.01.2018 bis zum 08.03.2018. Der Verwaltungsausschuss hat am 23.08.2018 einen Entwurfsbeschluss zur vorliegenden Planung gefasst. Die öffentliche Auslegung der B-Plan-Unterlagen fand vom 05.09.-04.10.2018 statt. Die Behördenbeteiligung währte vom 24.08.-28.09.2018. Die erneute öffentliche Auslegung der B-Plan-Unterlagen fand vom 06.11.-20.11.2018 statt. Die erneute Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 26.10.2018 mit Frist bis zum 09.11.2018 stattgefunden. Die Begründung und der B-Plan wurden vom Rat der Stadt Winsen am 18.12.2018 beschlossen.

Stadt Winsen (Luhe), den .....

.....

Bürgermeister