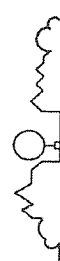


Stadt zwischen
Wald und Meer



Wohnbauentwicklung am Vareler Hafen (Christiansburg)

27.03.2014

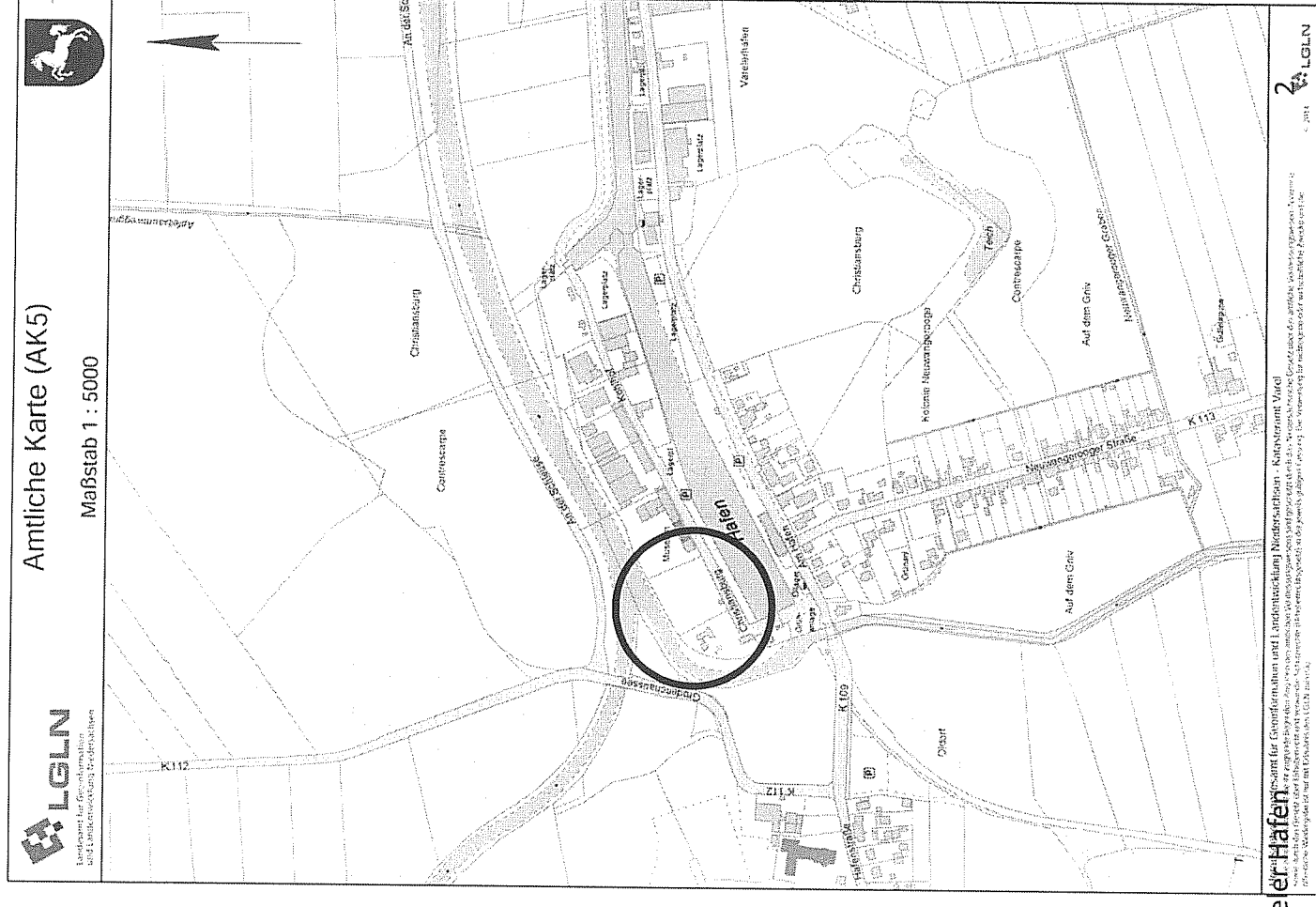


Vareler Hafen

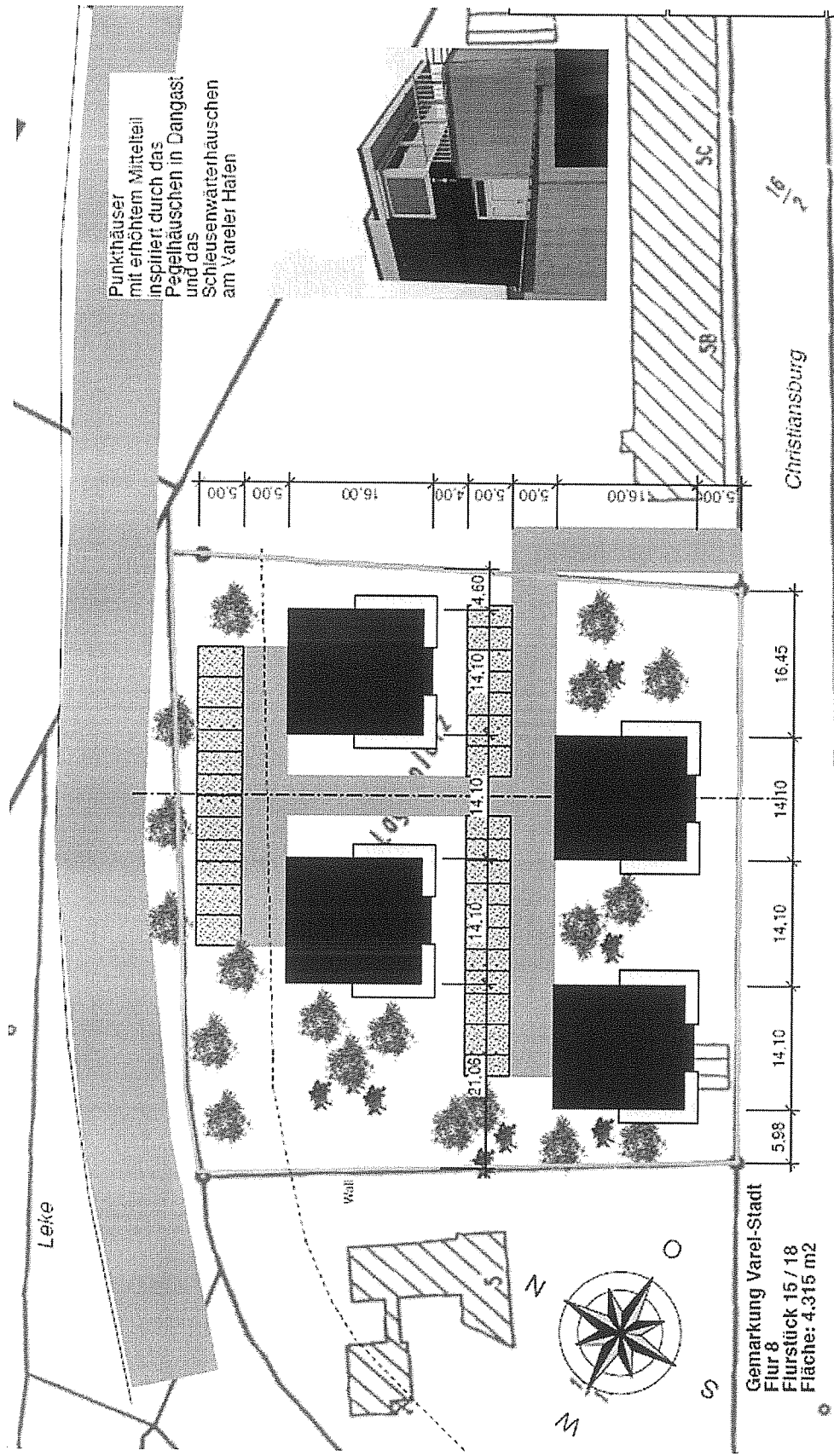
Am Vareler Hafen soll nördlich des Hafenbeckens (Christiansburg) eine neue Wohnbebauung entstehen. Geplant ist, auf dem heute als Minigolfplatz genutzten Grundstück mehrere 2 bis 2 ½ geschossige Gebäude zu errichten. In einem Gespräch, an dem alle maßgeblichen Stellen beteiligt waren, wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens sondiert.

27.03.2014

Vareler Hafen



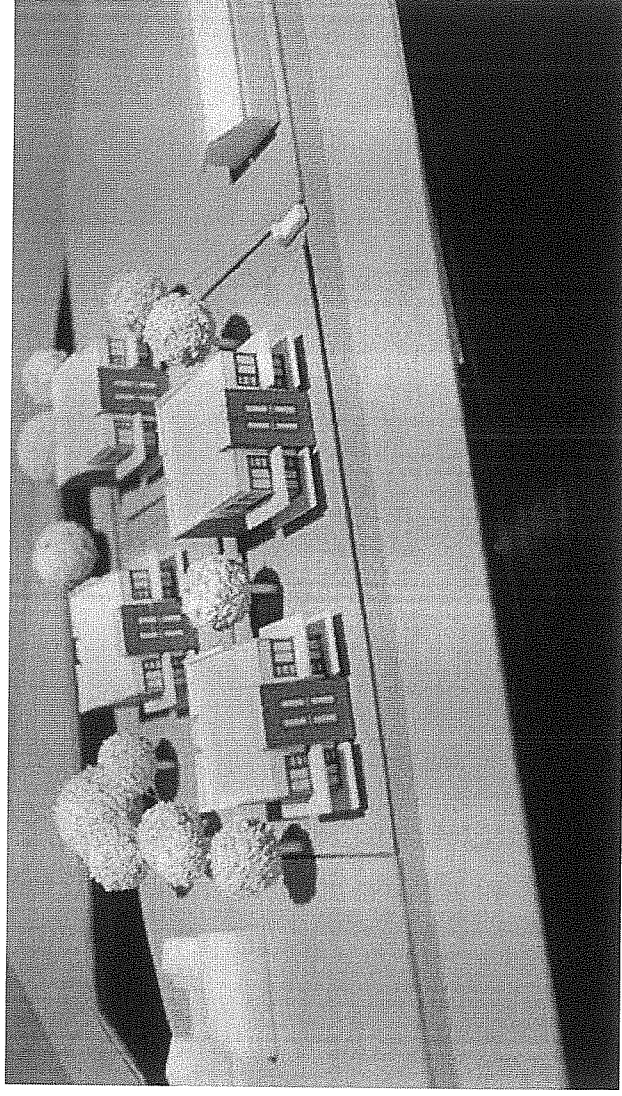
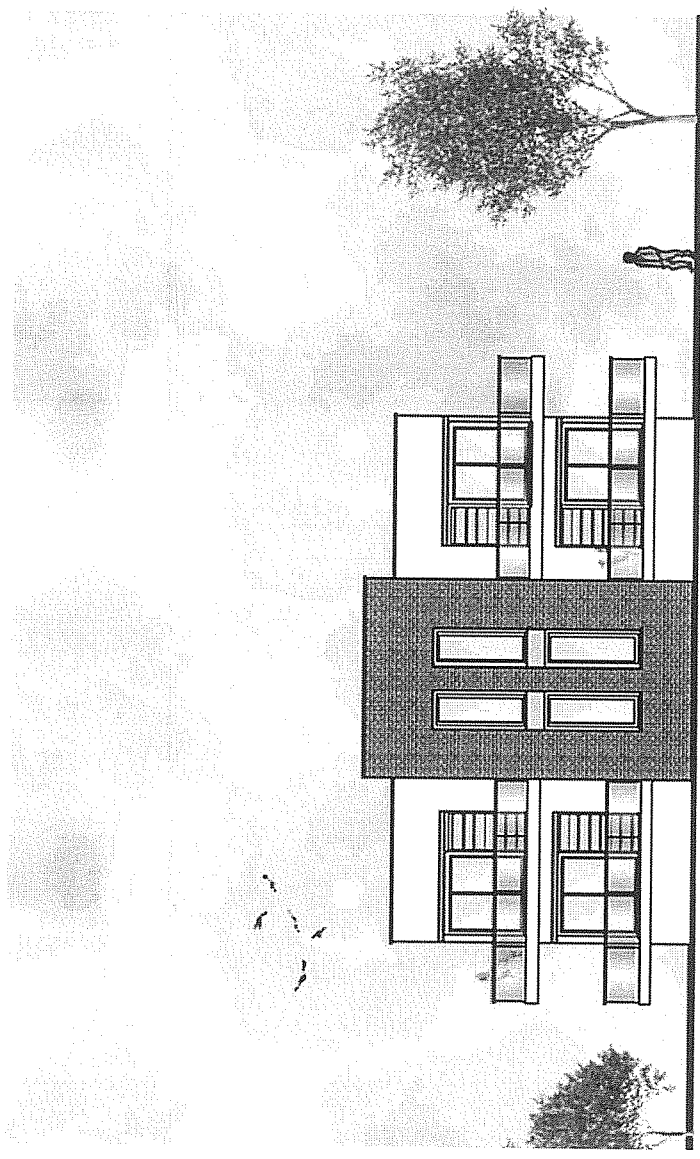
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Katastralland Vareler Hafen
 Diese Karte ist eine amtliche Karte im Sinne des Bundesgesetzes über die amtliche Kartographie (Bundeskartengesetz - BKartG) vom 27. Juni 1992 (BGBl. I S. 1204) und ist als amtliche Karte im Sinne des Bundesgesetzes über die amtliche Kartographie (Bundeskartengesetz - BKartG) vom 27. Juni 1992 (BGBl. I S. 1204) zu betrachten.



Lageplan Vorhaben

27.03.2014

Straßenansicht Christiansburg



Ansicht des Modells

Neben einer gründlichen Bestandsaufnahme der vorhandenen Betriebe sollten auch die Betriebe zu ihren Tätigkeiten mit zeitlicher Einordnung befragt werden. In dem Gutachten, das von (**itap, Oldenburg**) ausgearbeitet wurde, sind besonders folgende Aspekte untersucht worden:

- Objektplanung: **Bestimmung der Beurteilungspegel** in Bezug auf die gewerblichen Geräuschmissionen an der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung und **Beurteilung der Resultate nach der TA Lärm.**
- Bauleitplanung: Bestimmung von **Emissionskontingenten** für eine zukünftige Bauleitplanung auf der Grundlage der Beurteilungspegel an vorhandener und geplanter Wohnbebauung.
- Verkehrsgeräuschmissionen: Ermittlung der Verkehrsgeräuschmissionen an der geplanten Wohnbebauung und Beurteilung nach der DIN 18 005.

Untersuchte Betriebe am Hafen

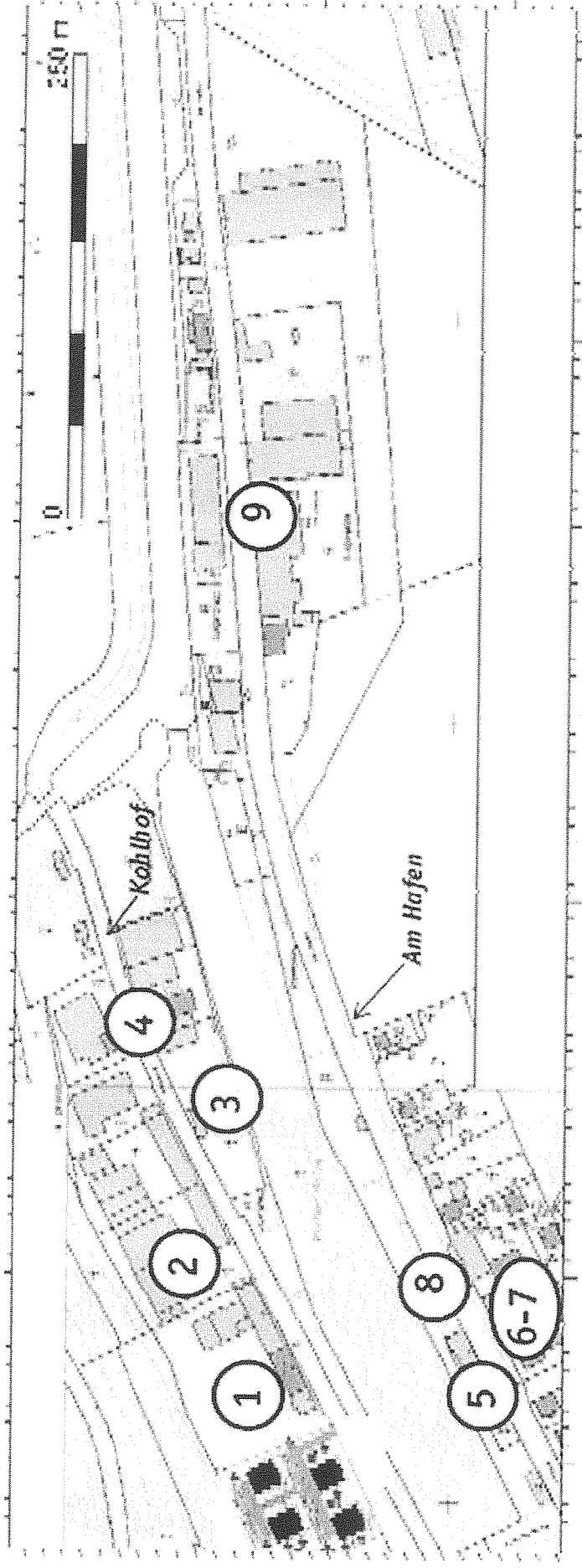


Abbildung 2: Lage der beurteilungsrelevanten Betriebe am Vareler Hafen. Die Bezeichnung der Betriebe ist Tabelle 1 zu entnehmen.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. Ladenzeile (Bahlsen, Museum, Antiquariat, | 5. Vareler Brauhaus, |
| 2. Gerdes Bootswerft | 6. – 7. Imbiss / Fischrestaurant, |
| 3. Gantzkow Bootswerft | 8. Kneipe up n`Prüfstand |
| 4. Lagerhalle u. Containerrep. Müller | 9. Maschinenbau Deharde |

Immissionsaufpunkte und Beurteilungspegel

1. Beurteilungspegel für WA-Gebiete (gewerbliche Geräusche):

Tags (06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 40 dB(A)

2. Beurteilungspegel für WA-Gebiete (verkehrsbedingte Geräusche):

Tags (06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A)



Abbildung 3: Lage der maßgeblichen Immissionsorte.

Beurteilungsrelevante Schallquellen

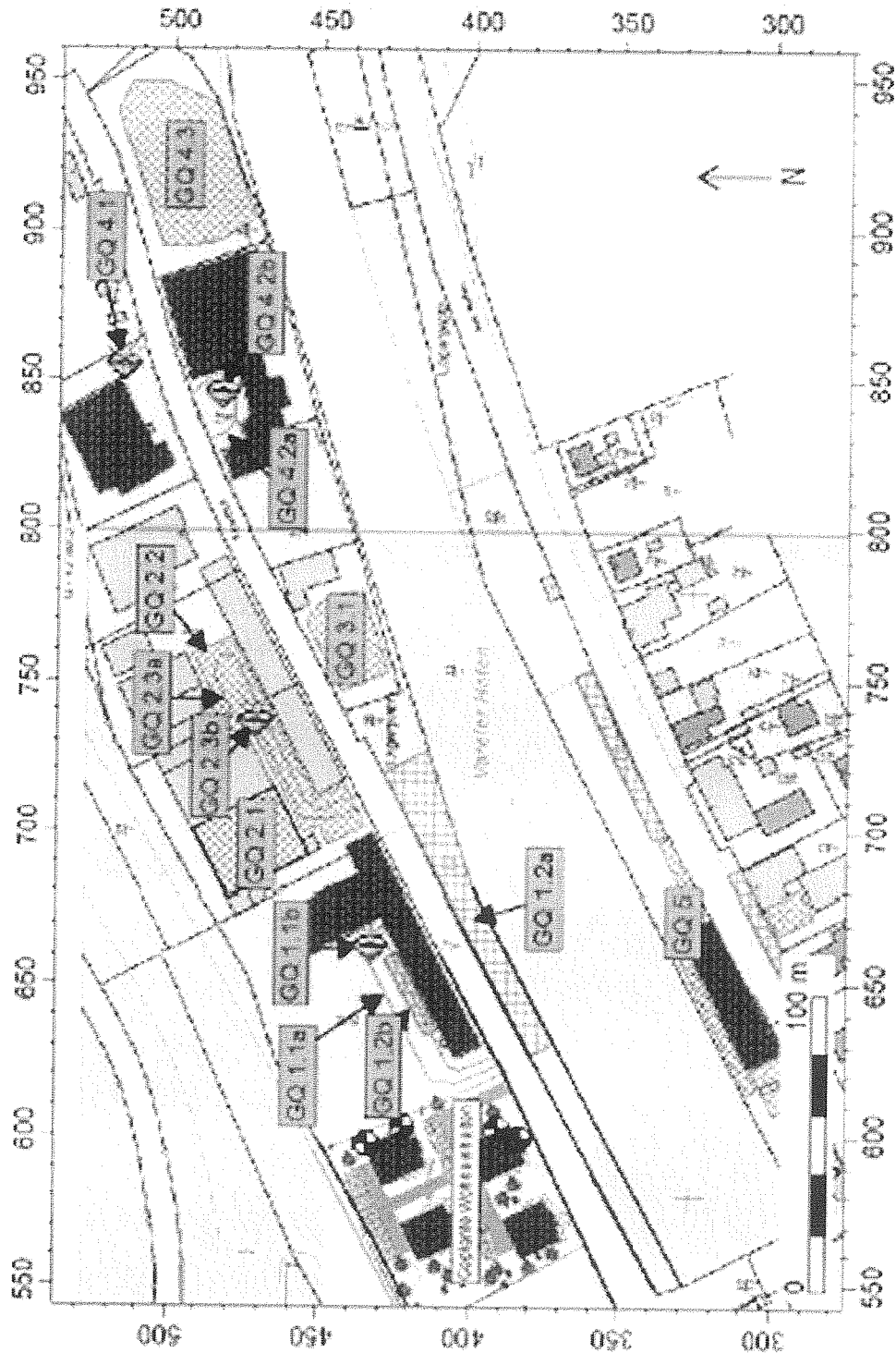


Abbildung 4: Darstellung der beurteilungsrelevanten Geräuschquellen gemäß TA Lärm relativ zu den geplanten Wohneinheiten.

Beurteilungspegel an den relevanten IP 1 - 4

Tabelle 5: Ermittelte Beurteilungspegel L, in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten durch gewerbliche Geräuschimmissionen in der Umgebung.

Immissionsorte	Beurteilungspegel L, in dB(A)		Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 EG	47,5	37,0	55	40
1. OG	49,3	37,9		
IP 2 EG	47,5	35,0		
1. OG	49,7	30,0		
IP 3 EG	40,2	32,0		
1. OG	48,0	34,2		
IP 4 EG	45,7	20,4		
1. OG	40,2	31,2		

Die Immissionsrichtwerte werden an allen IP eingehalten.

Beurteilungspegel an den relevanten IP 1 - 4

Tabelle 6: Ermittelte Pegelspitzen $L_{p,max}$ in dB(A) an den betrachteten Immissionsaufpunkten.

Immissionsorte	Pegelspitzen $L_{p,max}$ in dB(A)		Immissionsrichtwerte bzgl. Pegelspitzen gemäß TA Lärm in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 EG	72,4	43,2	85	60
1. OG	72,7	43,0		
IP 2 EG	74,0	43,9		
1. OG	74,7	44,0		
IP 3 EG	74,0	42,2		
1. OG	74,0	42,9		
IP 4 EG	60,0	41,3		
1. OG	70,3	41,0		

Die Immissionsrichtwerte werden an allen IPs eingehalten.

Vom ehemaligen Nds. Landesamtes für Ökologie empfohlene Emissionspegel für die Bauleitplanung

Gebietsnutzung	Flächenbezogene Schallleistung tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A) pro m²		Flächenbezogene Schallleistung nachts (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A) pro m²	
	von .. bis	Mittelwert	von .. bis	Mittelwert
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5 .. 62,5	60	42,5 .. 47,5	45
uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 .. 67,5	65	47,5 .. 52,5	50
eingeschränktes Industriegebiet Gle	67,5 .. 72,5	70	52,5 .. 57,5	55
uneingeschränktes Industriegebiet GI	> 72,5	--	> 57,5	--

Darstellung der pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der aktuellen gewerblichen Nutzung

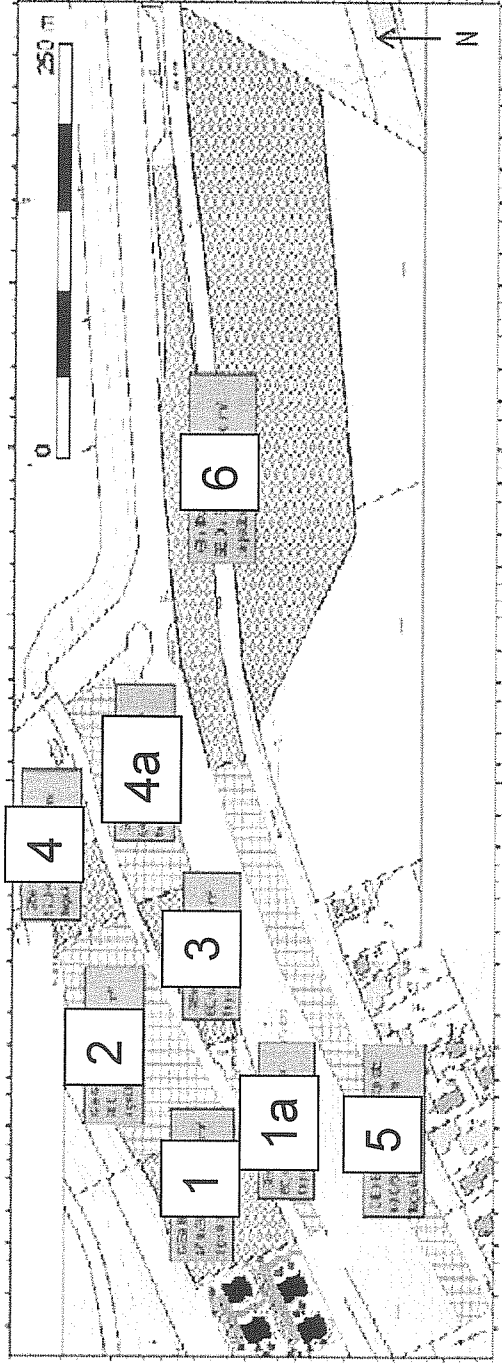


Abbildung 5: Darstellung der pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der aktuellen, gewerblichen Gebietsnutzung in der Umgebung des Plangebietes am Vareler Hafen. Die Farbkodierung dient lediglich der besseren Unterscheidbarkeit der Betriebsgebiete.

1 Bahlsen	GE(e) 47/30 dB(A)/ m ²	4 Müller	GE(e) 57/42 dB(A)/ m ²
1a Parkplatz	GE(e) 60/40 dB(A)/m ²	4a Müller	GE(e) 64/49 dB(A)/m ²
2 Gerdes	GI(e) 61/59 dB(A)/m ²	5 Brauhaus /Parkplatz	
3 Gantzkow	GE(e) 60/45 dB(A)/m ²		GE(e) 60/50 dB(A)/m ²
		6 Deharde	GI (e) 68/53 dB(A)/m ²

Städtebaulicher Konflikt bei möglichen nächtlichen Reparaturarbeiten auf dem Betriebsgelände Bootswerft Gerdes

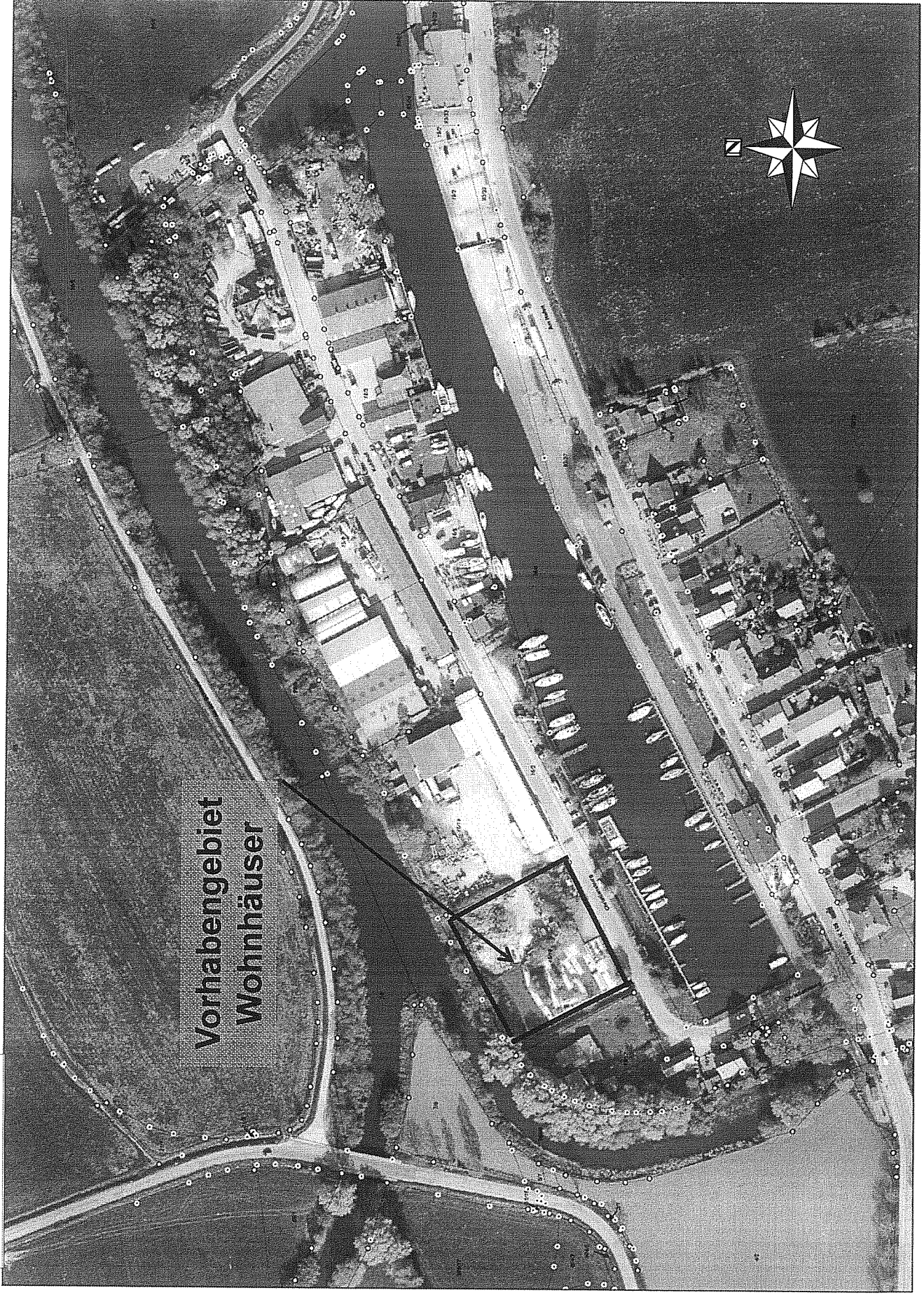
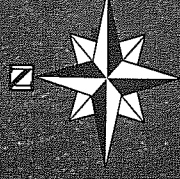
Zusätzliche Prognoseberechnungen zeigen für den Fall von nächtlichen Reparaturarbeiten in der Werfthalle Gerdes, dass die Richtwerte an der geplanten Wohnbebauung (für WA-Gebiete) nicht eingehalten werden kann. Der Richtwert wird um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Sollte der nächtliche Betrieb genehmigt werden, müssten für den Nachtzeitraum ähnlich hohe Kontingente vergeben werden, wie für den Tagzeitraum.

Da es sich um voraussichtliche Annahmen (konservative) Berechnungen handelt, wird für die Betriebe Gerdes und Deharde eine nächtliche Schallimmissionsmessung im Plangebiet für sinnvoll erachtet.

Die Tagwerte werden eingehalten.

Vorhabengebiet
Wohnhäuser



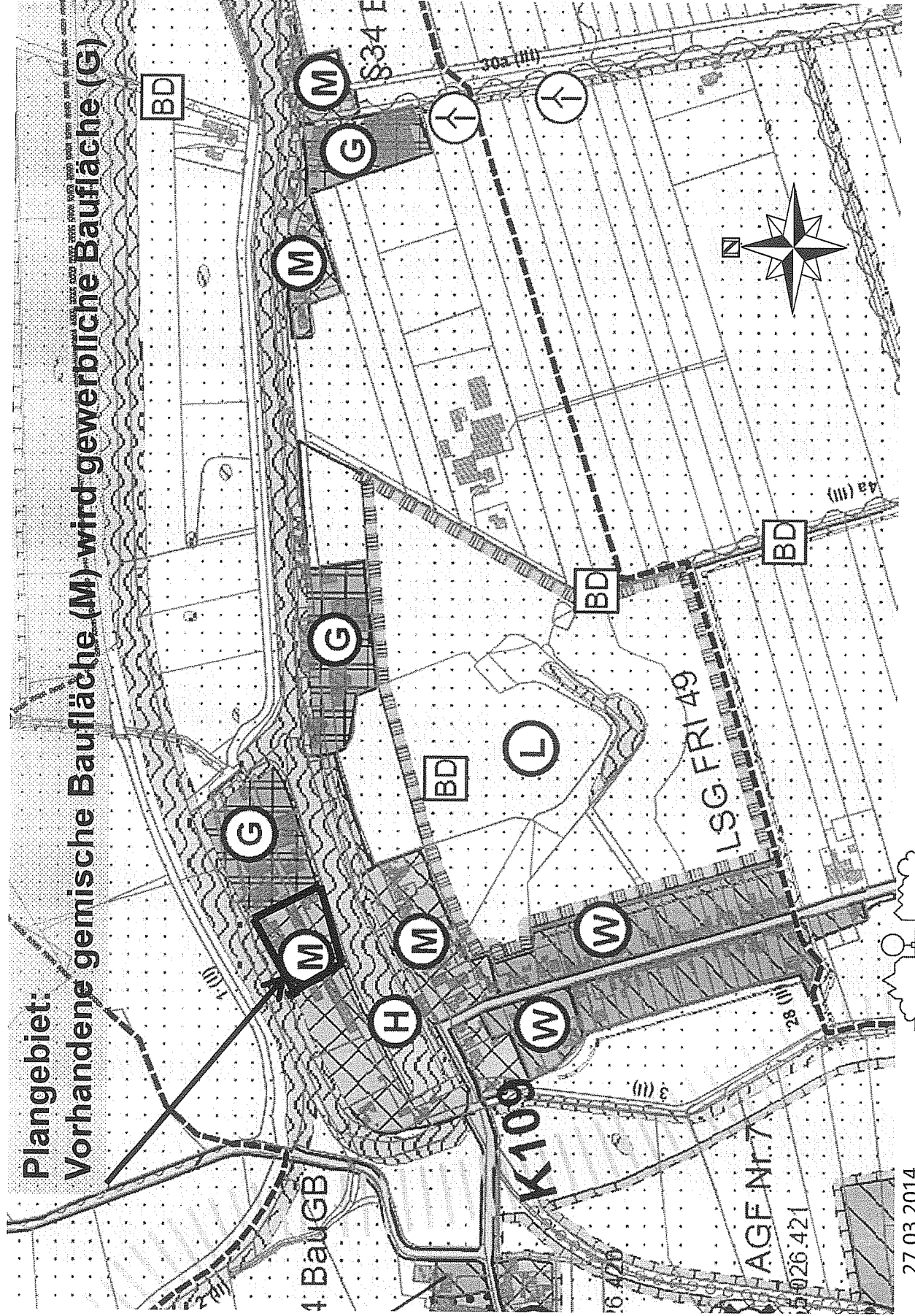
Vorgeschlagener Geltungsbereich - Ausschnitt aus der amtlichen Karte



27.03.2014

Vareler Hafen

Anpassung des Flächennutzungsplanes



27.03.2014

Vareler Hafen