

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Geltungsbereich "Pulverweg";
Entwurfsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Pulverweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ sowie die nördlich wohnbaulich und gewerblich genutzten Grundstücke an der Bleckeder Landstraße.

Nördlich begrenzt die Bleckeder Landstraße das Plangebiet. Westlich schließt die Straßenverkehrsfläche „Pulverweg“ sowie die bestehenden Gebäude der Fachmärkte an das Vorhabengebiet an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die an der „Dahlenburger Landstraße“ anschließende Wohn- und Schulnutzung begrenzt. Östlich begrenzen die bestehenden Nutzungseinheiten an der Straße „Am Schützenplatz“ das Plangebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Die Fläche ist bislang durch die ehemaligen Fabrikhallen geprägt, die im westlichen Bereich zwischenzeitlich neuen Nutzungen zugeführt wurden. Der nördliche Bereich entlang der Bleckeder Landstraße wird überwiegend durch Wohnbebauung genutzt.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, den östlichen Teil des Betriebsgrundstückes „Am Schützenplatz“ für eine geplante Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Wohneinheiten planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem wird für den westlichen und nördlichen Bereich eine städtebaulich angepasste Entwicklungsmöglichkeit als gemischte Baufläche (M) geschaffen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ geändert (VO/8292/19).

Im bisherigen Verfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Bürgeramt der Hansestadt Lüneburg, im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg und auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Auslegungsentwurf nebst Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Die Unterlagen werden zusätzlich auch gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Pulverweg“ nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert: städtebaulicher Vertrag vom 17.07.2015

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 F-Plan wirksame Fassung
- Anlage 4 F-Plan Änderungsbereich
- Anlage 5 Begründung mit Umweltbericht

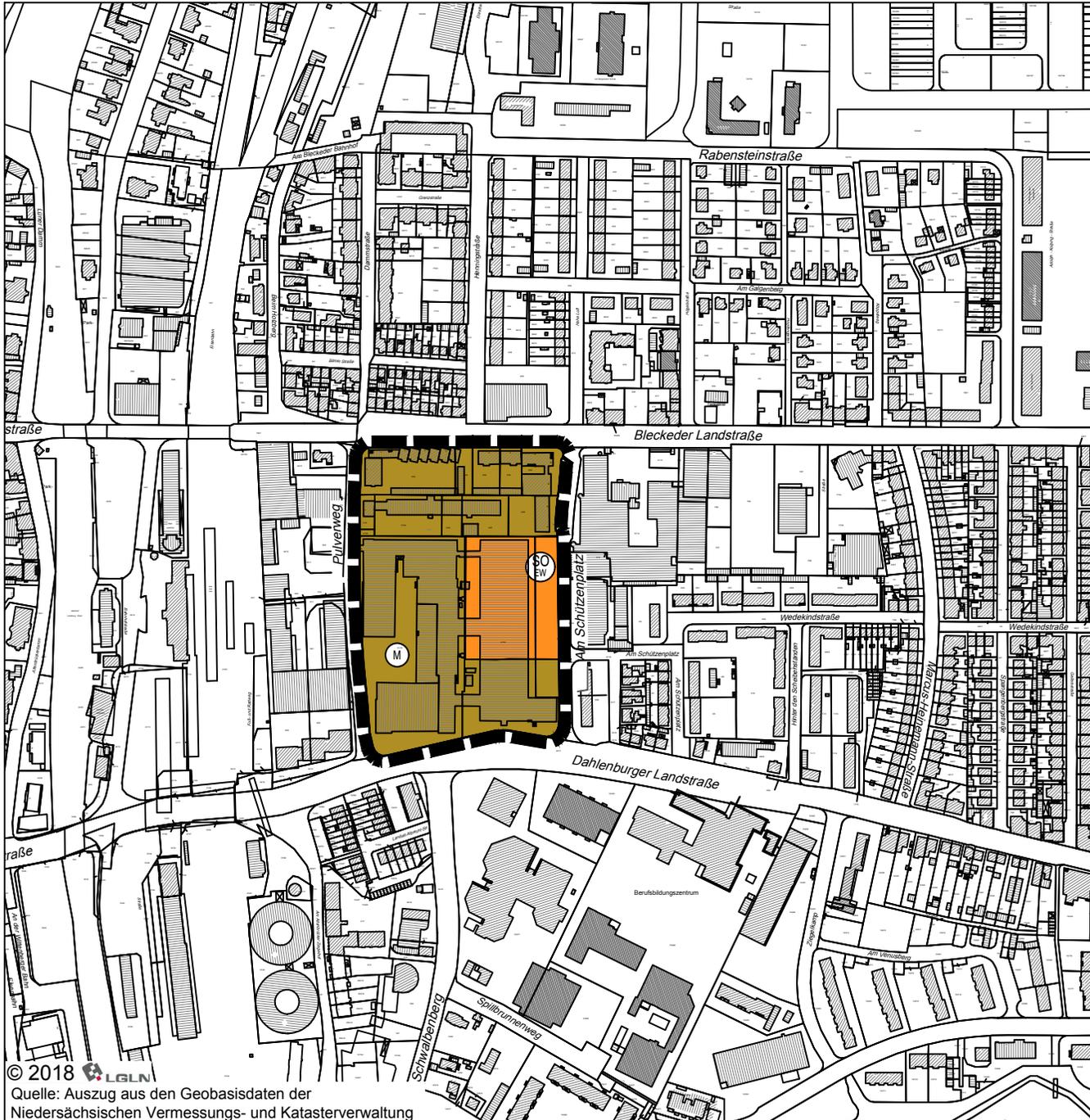
Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	66. Änderung für den Teilbereich "Pulverweg"
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 09.05.2016
		VA 24.05.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	04.10.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23.10.2017 bis 17.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	23.10.2017 bis 20.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 25.03.2019
<input type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	



© 2018 LGLN
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



**HANSESTADT
 LÜNEBURG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 66. ÄNDERUNG
 "Pulverweg"
 M 1 : 5.000**



STAND: März 2019

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990 / 2017

1. Art der baulichen Nutzung

-  Gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauNVO
-  Sonstige Sondergebiete Einzelhandel und Wohnen § 11 BauNVO

2. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes § 5 (1) BauGB

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

23843 Bad Oldesloe
 Paperberg 4
 Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0

Gosch-Schreyer-Partner Fax : 0 45 31 / 67 07 79
 Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pulverweg“

der Hansestadt Lüneburg



Entwurf der Begründung

in der Fassung vom 04.03.2019

Verfahrensstand:

Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

erarbeitet von:



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Inhaltsverzeichnis

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines.....	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht	5
1.3 Verfahren	5
1.4 Rechtliche Grundlagen	6
2 Plangebiet	6
3 Planungsvorgaben	7
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009).....	12
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	15
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg	15
3.5.1 Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz	17
3.5.2 Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg.....	20
4 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg	22
4.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
5 Ver- und Entsorgung	27
6 Baugrund	27
7 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	27
8 Flächenbilanz	29

TEIL II UMWELTBERICHT

9 Einleitung.....	30
9.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	30
9.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes	31
9.3 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	31
9.4 Planvorgaben	32
9.4.1 Fachpläne	32

9.4.2	Fachgesetze.....	33
9.5	Planungsalternativen	34
10	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
10.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und des Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang a)	35
10.1.1	Bestand und Bewertung.....	35
10.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
10.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
10.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
10.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang b)	38
10.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang c).....	38
10.3.1	Bestand und Bewertung.....	38
10.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
10.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
10.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
10.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang d)	42
10.4.1	Bestand und Bewertung.....	42
10.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
10.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	42
10.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang e).....	42
10.5.1	Bestand und Bewertung.....	42
10.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
10.5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	42
10.6	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang f).....	43
10.6.1	Bestand und Bewertung.....	43

10.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
10.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	44
10.7	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang g)	44
10.8	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang h)	44
10.8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	44
10.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
10.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	45
10.9	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang i).....	45
11	Eingriffsregelung.....	45
12	Ergänzende Angaben	46
12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	46
12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	46
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	46
12.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
13	Quellennachweis	48
14	Billigung	49

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Pulverweg", ohne Maßstab

Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil),

Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Abbildung 5: Zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände, Quelle: Cima GmbH 2014

Abbildung 6: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz,

Abbildung 7: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 1), Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult Seite 36

Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 2), Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult, Seite 37

Abbildung 9: Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplans, Quelle: Stadt Lüneburg (Darstellung ohne Maßstab)

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2008 die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pulverweg“ beschlossen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg sehen eine städtebauliche Entwicklung der Flächen im Bereich zwischen der Straße „Pulverweg“ und „Am Schützenplatz“ vor.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, den östlichen Teil des Betriebsgrundstückes „Am Schützenplatz“ für eine geplante Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Wohneinheiten planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem wird für den westlichen und nördlichen Bereich eine städtebaulich angepasste Entwicklungsmöglichkeit als gemischte Baufläche (M) geschaffen.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung sind folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planungen berücksichtigt worden:

- Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (5. März 2019, GSP Ingenieurgesellschaft mbH)
- Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz (8. Juli 2014, CIMA Beratung + Management GmbH)
- Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg (Dezember 2018, CIMA Beratung + Management GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg (22. Januar 2019, LAIRMCONSULT GmbH)

Weitere Fachgutachten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg erstellt.

1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

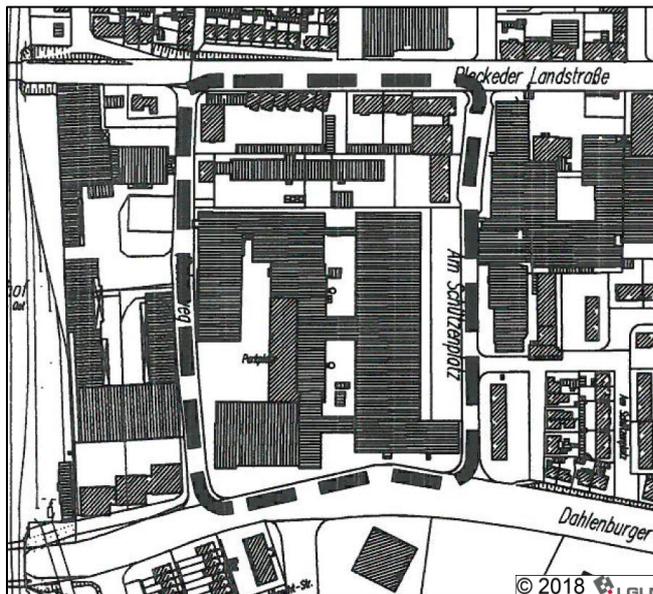
Die Flächennutzungsplanänderung wird im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ durchgeführt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

2 Plangebiet

Die Hansestadt Lüneburg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt am Fluss Ilmenau östlich der Lüneburger Heide. Sie befindet sich ca. 55 km südöstlich der Hansestadt Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.



Der Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt östlich der Ilmenau ca. 1,5 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Pulverweg", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt abgegrenzt wird:

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ sowie die nördlich bestehenden wohnbaulich und gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Bleckeder Landstraße.

Westlich schließt die Straßenverkehrsfläche „Pulverweg“ sowie die bestehenden Gebäude der Fachmärkte an das Vorhabengebiet an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die an der „Dahlenburger

Landstraße“ anschließende Wohn- und Schulnutzung begrenzt. Östlich begrenzen die bestehenden Nutzungseinheiten an der Straße „Am Schützenplatz“ das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Die südliche Fläche ist bislang durch die ehemaligen Fabrikhallen geprägt, die im westlichen Bereich zwischenzeitlich neuen Nutzungseinheiten zugeführt wurden. Der nördliche Bereich entlang der Bleckeder Landstraße wird überwiegend durch Wohnbebauung genutzt.

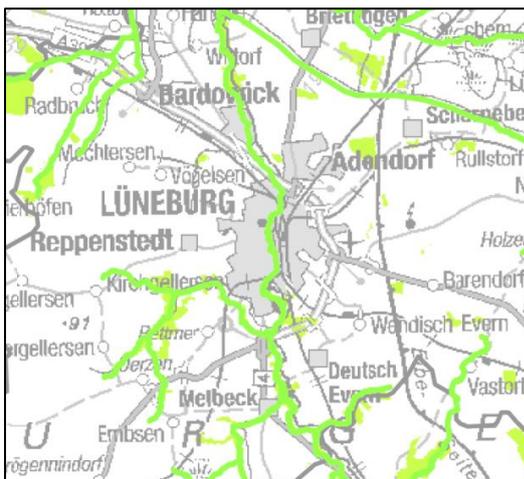
3 Planungsvorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist 2017 geändert worden.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.



Die zeichnerische Darstellung der Änderungsverordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen stellt innerhalb der Hansestadt Lüneburg im Bereich der Ilmenau einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu den naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen auf, so dass eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Abbildung: 2 Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017.

Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Die Hansestadt Lüneburg erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- *flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (Ziff. 1.1, 02, LROP-VO)*

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. (Ziff. 1.1, 08, LROP-VO)

Die Hansestadt Lüneburg folgt mit der Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 163 den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch das geplante Vorhaben einer zum Teil nicht mehr genutzten Fläche der Innenentwicklung eine neue Nutzung zuführt und somit die Wirtschaftskraft und Versorgungsstrukturen der Hansestadt Lüneburg stärkt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen getroffen, um negative Auswirkungen auf das Kleinklima sowie das generelle Stadtklima zu reduzieren.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (Ziff. 2.1, 02, LROP-VO)

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. (Ziff. 2.1, 05, LROP-VO)

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Durch die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 163 schafft die Hansestadt Lüneburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit Wohnnutzungen sowie weiterer gewerblichen Nutzungen und kommt somit seiner Entwicklungsaufgabe von Wohn- und Arbeitsstätten nach. Durch die Überplanungen des Vorhabengebietes werden Außenbereichsflächen vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. (Ziff. 2.2, 02, LROP-VO)

Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln (Ziff. 2.2, 03, LROP-VO)

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln

- in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs.

[..]

Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung. (Ziff. 2.2, 05, LROP-VO)

Die Hansestadt Lüneburg folgt mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 163 den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch das geplante Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung und Stärkung der Versorgungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes schafft.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer

Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). (Ziff. 2.3, 02, LROP-VO)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot grundzentral). (Ziff. 2.3, 03, LROP-VO)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). (Ziff. 2.3, 04, LROP-VO)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. (Ziff. 2.3, 05, LROP-VO)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) Wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder**
- b) Wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. (Ziff. 2.3, 06, LROP-VO)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereich soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen. (Ziff. 2.3, 07, LROP-VO)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (Ziff. 2.3, 08, LROP-VO)

Abweichend von Ziffer 02 Satz1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an den Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen. (Ziff. 2.3, 10, LROP-VO)

Die Hansestadt Lüneburg berücksichtigt im Rahmen der Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplanes Nr. 163 die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Im Umfeld des Vorhabengebietes wird durch eine Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg ein zentraler Versorgungsbereich im Schützenplatz neu abgegrenzt und somit die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen nachgewiesen. Die vollständige Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes wird im Rahmen der Beteiligung mit ausgelegt.

Energie

Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden. Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Biomasse und Biogas raumverträglich ausgebaut wird. (Ziff. 4.2, 01, LROP-VO)

Die Hansestadt Lüneburg sieht im Rahmen der Entwicklung des geplanten Vorhabengebietes die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien vor und folgt damit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009)

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

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) in Kraft getreten. Das Thema „Vorranggebiete für Windenergie“ ist Bestandteil der 2. Änderung des RROP Lüneburg. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Lüneburg sind die Aussagen der 2. Änderung des RROP zu den Vorranggebieten für Windenergie für das geplante Vorhaben der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht planungsrelevant.

Im Weiteren wird Bezug auf die Aussagen der 1. Änderung des RROP 2003 (Fortschreibung 2009) genommen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt u.a. als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ ausgewiesen.

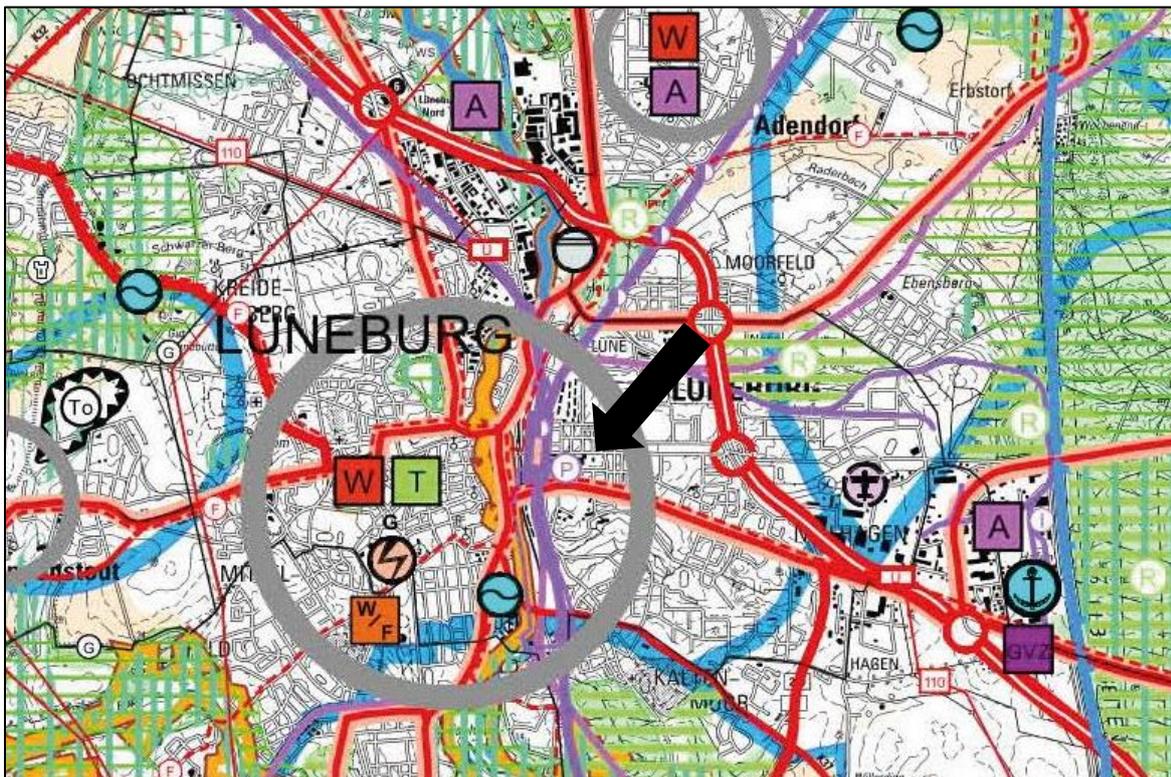


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

Die Darstellungen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen den Aussagen des Regionalplanes nicht entgegen.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Es sind die räumlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt wird mit dem Ziel, den Landesdurchschnitt zu übertreffen. Dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht werden und die Arbeitslosenquote unter dem Landesdurchschnitt liegen. Dies soll erreicht werden durch intensive Bestandspflege und Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks und insbesondere des Dienstleistungsbereiches einschließlich des Handels sowie die Ansiedlung neuer und Erweiterung vorhandener Betriebe, insbesondere im produzierenden Gewerbe und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie dem Handwerk. Eine besondere Bedeutung kommt der Bereitstellung von Ausbildungsplätzen zu (1.1, Ziff. 04, RRÖP).

Das Vorhaben der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 163 entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009) da es die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Stärkung der Gewerbe- sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsstrukturen in der Hansestadt Lüneburg schafft.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Gemeinden haben ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten. Dies gilt sowohl für die Haltepunkte des schienengebundenen als auch des straßengebundenen ÖPNV (Regionale Hauptlinien), deren Streckenführungen die (über-) regionalen Siedlungsentwicklungsachsen bilden. (2.1, Ziff. 06, RRÖP).

Schwerpunktaufgaben haben:

Das Oberzentrum Lüneburg:

- **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,**
- **Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Wissenschaftliche Lehre und Forschung** (2.1, Ziff. 15, RRÖP)

Das Vorhaben der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 163 eine innerstädtische Fläche des Hansestadt Lüneburg und schafft somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbau-, Einzelhandel- und gewerblicher Nutzungen.

Durch die Lage des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung zum Lüneburger Bahnhofes und einer Vielzahl von Bushaltestellen der KVG im Umfeld des Vorhabengebietes ist dieses sowohl in den schienengebundenen als auch straßengebundenen ÖPNV eingebunden.

Entwicklung der Zentralen Orte

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2008 ist ein Oberzentrum in der Hansestadt Lüneburg festgelegt. Die Hansestadt Lüneburg erfüllt somit oberzentrale Funktionen für den Planungsraum. (2.2, Ziff. 01, RRÖP)

Die Hansestadt Lüneburg kommt seiner raumordnerischen Funktion als Oberzentrum durch das geplante Vorhaben nach indem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten geschaffen werden.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel darf die wohnortbezogene Nahversorgung sowie die Versorgungsfunktion der Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden. [...] (2.3, Ziff. 01, RROP).

[...]

Weitere Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht vornehmlich der Nahversorgung dienen, was in der Regel bei einer Verkaufsfläche über 2000 m² zu erwarten ist, sind grundsätzlich außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete Lüneburg/Grundzentrum Adendorf/Grundzentrum Bardowick unzulässig. Im Einzelfall und im Rahmen eines interkommunalen und mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Standortkonzepts ist zu prüfen, ob raumordnerische Gesichtspunkte eine Zulässigkeit begründen.

Durch die Aufstellung einer „Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz“ erfolgt eine Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Lüneburg sowie eine Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für das östliche Stadtgebiet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den südlichen Geltungsbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) sowie im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

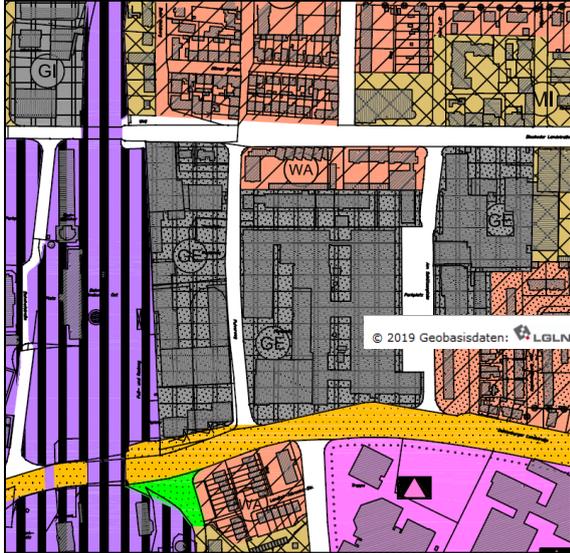


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ der Hansestadt Lüneburg umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg wird im Parallelverfahren mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Hansestadt Lüneburg folgt mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung ist bereits eine Biotoptypenkartierung erfolgt. Die Erfassungsergebnisse werden im Rahmen des Umweltberichtes eingearbeitet und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg

Im Jahr 2011 wurde das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept beschlossen, welches den Vorhabenbereich bereits als Entwicklungsstandort für den Einzelhandel beschrieben hat. Die im Jahr 2014 durchgeführte Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes sieht eine Verlagerungsmöglichkeit eines vorhandenen Discounters aus dem nahen Umfeld auf diesen Standort als vertretbar an.

Auszug Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept
für das östliche Stadtgebiet (2014)
Lucia-Gelände (Seite 35)



(...) Die auf dem östlichen Teil des Areals befindliche Werkshalle ist bislang ungenutzt und soll im Zuge der Überplanung abgerissen werden. An ihrer Stelle sollen künftig Neubauten für Nahversorgungseinzelhandel entstehen. Geplant ist die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Bleckeder Landstraße. In diesem Zuge soll dem Aldi-Markt die notwendige Erweiterung von derzeit unter 700 m² auf zukünftig rd. 1.200m² ermöglicht werden. Auch der Umzug des Rossmann-Marktes von der Bleckeder Landstraße auf das Lucia-Gelände wird derzeit diskutiert. Dort könnte Rossmann auf eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße von etwa 700 m² erweitert werden.

Abbildung 5: Zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände, Quelle: Cima GmbH 2014

Nach Einschätzung der CIMA ist das Lucia-Gelände bedingt für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet. Positiv zu bewerten ist insbesondere die sehr verkehrsgünstige Lage zwischen der Bleckeder Landstraße und der Dahlenburger Landstraße. Dadurch ist der Standort sowohl aus nördlicher wie auch aus südlicher Richtung gut zu erreichen und kann daher eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete wahrnehmen. (...) Per Pkw kann das Lucia-Gelände ebenfalls bequem erreicht werden. Damit ist der Standort potenziell auch ein attraktiver Versorgungsstandort für die derzeit nicht ausreichend „nahversorgten“ Wohnquartiere an der östlichen Dahlenburger Landstraße, für welche das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße aufgrund der problematischen Stellplatzsituation und des begrenzten Angebotes heute keine attraktive Versorgungsmöglichkeit darstellt.

Der auf dem Lucia-Gelände geplante Nahversorgungseinzelhandel könnte also durchaus bedeutsame Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Schützenplatz und Neu Hagen übernehmen. Die geplanten Angebotsstrukturen und vor allem die städtebauliche nicht in Wohngebiete integrierte Lage sprechen jedoch dafür, den Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Das Lucia-Gelände sollte daher zukünftig als Solitärstandort (solitärer Nahversorgungsstandort) eingestuft werden. Diese Einstufung macht deutlich, dass der Standort in seiner Entwicklungspriorität hinter den zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentren) steht, gleichwohl aber bedeutende Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen kann und vor allem für solche Nahversorgungsangebote geöffnet werden sollte, die in den vorhandenen Nahversorgungszentren aufgrund des Platzbedarfs nicht realisierbar

sind. (...) Da der solitäre Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände sich nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entwickeln soll, sollen über die geplanten Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) hinaus keine ergänzenden Sortimente und Betriebe zugelassen werden. (...) Die Funktions- und Versorgungsvielfalt der Nahversorgungszentren soll also durch den Solitärstandort Lucia-Gelände nicht gefährdet werden.

Aufgrund der geänderten landesplanerischen Anforderungen an Einzelhandelsversorgungsstandorte wird nun beabsichtigt diesem Standort die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zuzuweisen.

Im Rahmen des Gutachtens „Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatzes“ erfolgt eine Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für das östliche Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg.

3.5.1 Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz

In Bezug auf das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes hat die Hansestadt Lüneburg eine „Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“ durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellen lassen.

Die Definition als solitärer Nahversorgungsstandort des Lucia-Geländes wird im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes an die zeitgemäßen Anforderungen und Planungsabsichten zur Sicherung der Versorgungsstrukturen der Hansestadt Lüneburg angepasst.

Großflächige Standorte des zentrenrelevanten Einzelhandels sind gemäß Landesraumordnung nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage, der östlich der Straße Am Schützenplatz bestehenden Einzelhandelnutzungen, der bestehenden sowie der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 geplanten Wohnnutzungen erfüllt der Bereich entsprechende Bereiche die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches.

Auszug Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage in lediglich ca. 150 – 250 m Entfernung zum Altstandort an der Bleckeder Straße. Das Areal ist eingebettet in die nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete. Die in westlicher und südlicher Richtung angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich oder öffentlich (Berufsbildende Schulen, Technologiezentrum der Handwerkskammer) genutzt. Um die Nahversorgung in dem Stadtteil Schützenplatz auch zukünftig in marktgerechter Form zu gewährleisten, soll insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gestärkt werden.

Positiv zu bewerten ist insbesondere die sehr verkehrsgünstige Lage zwischen der Bleckeder Landstraße und der Dahlenburger Landstraße. Dadurch ist der Standort sowohl aus nördlicher wie

auch aus südlicher Richtung gut zu erreichen und kann daher eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete wahrnehmen.

Die ÖPNV-Anbindung wird grundsätzlich durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle „Am Schützenplatz“ an der Dahlenburger Landstraße sowie die in 300 m Entfernung gelegene Haltestelle „Pulverweg (Nord)“ an der Bleckeder Landstraße gewährleistet.

Eine direkt am Standort (Am Schützenplatz) gelegene Haltestelle wäre allerdings für die Erreichbarkeit über den ÖPNV wünschenswert.

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (cima 2014) ist der Standort Lucia-Gelände als solitärer Nahversorgungsstandort klassifiziert worden.

[...]

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der raumordnerischen Vorgaben ist die Realisierung des Planvorhabens u.a. dann konform, wenn der Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Um die geplante Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Standortbereich Am Schützenplatz zu ermöglichen, erfolgt die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.



Abbildung 6: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz,

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, CIMA Dezember 2018, Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Zuge der Neuausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz und der damit einhergehenden geplanten Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann finden an dem derzeitigen Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße tiefgreifende Veränderungen statt. [...]

Der Standort Bleckeder Landstraße würde damit nur noch unzureichend die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) erfüllen, da er nicht mehr über ein hinreichend „vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen“ verfügen würde. Mit dem Fehlen eines Nahversorgungsbetriebs würde der Standort nur noch eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsaufgabe besitzen.

Der Funktionsverlust von zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulicher und einzelhandelskonzeptioneller Sicht zwar grundsätzlich kritisch zu betrachten. Im vorliegenden Fall würde sich daraus jedoch keine Verschlechterung der Versorgungssituation im Standortumfeld ergeben, weil der neu entstehende zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz sowie der

neu entstandene Nahversorgungszentrum Hanseviertel zu einem Erhalt bzw. zu einer nachhaltigen Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Schützenplatz und dem westlichen Neu Hagen führen würden.

Die CIMA empfiehlt daher, im Zuge der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Am Schützenplatz (Lucia-Gelände) dem Standort Bleckeder Straße den Status als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zu entziehen.

Durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches entlang der Straße Am Schützenplatz wird die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg geschaffen. Die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bietet die Möglichkeit, die Versorgungsstrukturen im Bereich der Dahlenburger Landstraße entsprechend des Bedarfes zu stärken und somit der Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Durch die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der damit verbundenen geplanten Verlagerung der Einzelhandelsunternehmen vom Standort der Bleckeder Landstraße wird dieser in seiner Funktion herabgestuft.

Die Hansestadt Lüneburg wird nach einer Verlagerung der bestehenden Nahversorgungsgeschäfte den Bereich der Bleckeder Landstraße im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planungen zukünftig nicht mehr als zentralen Versorgungsstandort berücksichtigen.

3.5.2 Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg

In Bezug auf das geplante Vorhaben hat die Hansestadt Lüneburg auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 163 zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes ein „Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg“ durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellen lassen.

Auszug Verträglichkeitsgutachten

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes am Standort Lucia-Gelände (Am Schützenplatz) im Stadtteil Schützenplatz der Hansestadt Lüneburg untersucht. Das Planvorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000m².

Der Vorhabenstandort befindet sich im Lüneburger Stadtteil Schützenplatz an der Straße Am Schützenplatz zwischen den Hauptverkehrsachsen Bleckeder Landstraße im Norden und Dahlenburger Landstraße im Süden.

Bei dem Lucia-Gelände handelt es sich um das ehemalige Werksgelände des 2008 in Insolvenz gegangenen Strickmodenherstellers Lucia. Seither liegt ein Großteil des Areals brach. Im westlichen Teil des Areals, zum Pulverweg hin, wurden die ehemaligen Werks- und Verwaltungsgebäude neuen Nutzungen zugeführt. Zu den Mietern gehören hier u.a. ein Fitnessstudio, ein Weinhandel, Logistikunternehmen und Büros.

Die auf dem östlichen Teil des Areals befindliche Werkshalle ist bislang ungenutzt und soll im Zuge der Überplanung abgerissen werden. An ihrer Stelle sollen künftig Neubauten für Nahversorgungseinzelhandel entstehen.

Positiv zu bewerten ist insbesondere die sehr verkehrsgünstige Lage zwischen der Bleckeder Landstraße und der Dahlenburger Landstraße. Dadurch ist der Standort sowohl aus nördlicher wie auch aus südlicher Richtung gut zu erreichen und kann daher eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete wahrnehmen. Demgegenüber ist der bisherige Aldi-/Rossmann-Standort an der Bleckeder Landstraße aus den Wohnquartieren um die Dahlenburger Landstraße weniger gut zu erreichen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Lucia-Geländes wird nur dadurch eingeschränkt, dass sich in westlicher Richtung keine Wohngebiete befinden und die Bahngleise in westlicher Richtung das Einzugsgebiet beschränken. Per Pkw kann das Lucia-Gelände ebenfalls bequem erreicht werden. Damit ist der Standort potenziell auch ein attraktiver Versorgungsstandort für die derzeit nicht ausreichend „nahversorgten“ Wohnquartiere an der östlichen Dahlenburger Landstraße aufgrund der problematischen Stellplatzsituation und des begrenzten Angebotes heute keine attraktive Versorgungsmöglichkeit darstellt.

Die in Kap. 4.2 dargestellte ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben innerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die im Falle des zentralen Versorgungsbereichs Dahlenburger Landstraße im abwägungsrelevanten Bereich liegen.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße ist der Lebensmitteldiscounter Penny ansässig, der an diesem Standort eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächengröße besitzt und eine problematische Stellplatzsituation aufweist. Daher ist der Standort heute kaum für Pkw-Kunden attraktiv und übernimmt eine Versorgungsfunktion fast nur noch für die direkt angrenzenden Wohnquartiere.

Eine Verkaufsflächenerweiterung und eine Optimierung der Stellplatzsituation sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten aber kaum umsetzbar, weshalb ein langfristiger Fortbestand dieses Marktes generell – also auch ohne Umsetzung des Planvorhabens im Umfeld – in Frage steht.

Auch der Übrige Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße hat in den letzten Jahren abgenommen, sodass die Versorgungsfunktion des Zentrums nun als eingeschränkt bezeichnet werden muss.

Hierbei wäre es wünschenswert, wenn der Standortbereich Dahlenburger Landstraße in seiner Form als Nahversorgungszentrum durch geeignete Maßnahmen revitalisiert würde, sodass dieses eine Stärkung erfährt. Dies sollte aus Gutachtersicht allerdings nicht durch die Verhinderung von Konkurrenzen im Umfeld geschehen, sondern durch eine Stärkung „von innen heraus“.

Sollte dies nicht gelingen und der Fall einer Betriebsaufgabe des Penny-Marktes würde eintreten, würden die Nahversorgungsstandorte im Umfeld Dahlenburger Landstraße – das Lucia-Gelände im Westen und das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße im Süden – aus Sicht der cima eine gute und leistungsfähige Alternative zum Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße bieten. Wenngleich die Angebotsvielfalt abnehmen würde, wäre eine fußläufige erreichbare Nahversorgung im westlichen Teil der Dahlenburger Landstraße weiterhin gegeben.

In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ergeben sich im Falle des Nahversorgungszentrums Loewe-Center im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren Umsatzverteilungsquoten im (niedrigen)

abwägungsrelevanten Bereich. Hieraus resultierende negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind allerdings nicht zu erwarten.

Die Umsatzverteilungsquoten in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen liegen allesamt unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs.

Die cima empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens.

Die Hansestadt Lüneburg folgt der Empfehlung der cima indem sie durch die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 163 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg schafft.

4 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg erforderlich.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie ergänzend die nördlich angrenzende bestehende Bebauung bis an die Bleckeder Landstraße, um in diesem Bereich eine angepasste städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg stellt den westlichen sowie südöstlichen Teil des Plangebietes künftig als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche dargestellt.

4.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bezüglich der differenzierten Nutzungsvielfalt innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sowie des Umbaus der Dahlenburger Landstraße wurde durch das Büro LairmConsult auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 163 eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Gewerbe- und Verkehrslärms erstellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 163 sind die durch das Gutachten empfohlenen Festsetzungen verbindlich zu übernehmen.

Auszug schalltechnische Untersuchung

a) Allgemeines

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes sowie zur Bestandssicherung zu schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich zwischen den Straßen Pulverweg und Am Schützenplatz, südlich der Bleckeder Landstraße. Im Westen verlaufen einige Schienenstrecken der DB AG und in direkter Nachbarschaft befinden sich sowohl weitere gewerbliche genutzte Grundstücke sowie Wohnbebauung.

Weiterhin ist im Rahmen des Bebauungsplanes die Aufweitung der Fahrbahn Dahlenburger Landstraße sowie der Umbau der Knotenpunktsituation Dahlenburger Landstraße/ Am Schützenplatz vorgesehen. Hierbei wird eine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt installiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus den geplanten gewerblich genutzten Grundstücken im Bereich der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen. Für den geplanten Einzelhandelsstandort erfolgte die Beurteilung auf Grundlage eines exemplarischen Plan- und Betriebskonzeptes. Sofern sich im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben, ist die schalltechnische Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die geplante Aufweitung der Fahrbahn der Dahlenburger Landstraße stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar. Somit ist gemäß 16. BImSchV zu prüfen, ob sich Ansprüche auf Lärmschutz ergeben. Im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme wurde im Vorwege des Bauleitplanverfahrens bereits geprüft, ob sich durch den erheblichen baulichen Eingriff Ansprüche auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ für die vorhandene Bebauung ergeben.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm wurden für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches und an den geplanten Wohngebäuden tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Voruntersuchungen haben dabei ergeben, dass nächtliche Anlieferungen der geplanten Nutzungen im Osten des Plangeltungsbereiches (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der lautesten Nachtstunde nicht möglich sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an einigen Immissionsorten aufgrund des geringen Abstandes zu den geplanten gewerblichen Nutzungen gegenüber dem Prognose-Nullfall zwar deutliche Zunahmen zu erwarten sind, die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch eingehalten werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist für die geplante Wohnnutzung zusammenfassend festzustellen, dass die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Im Westen des Plangeltungsbereiches wird auf den Baugrenzen der für urbane Gebiete geltende Immissionsrichtwert von 63 dB(A) tags ebenfalls eingehalten. Im Nachtzeitraum kann es demgegenüber auf der nordwestlichen Baugrenze aufgrund des nächtlichen Lieferverkehrs der Lüneburger Eisenhandlung W.L. Schröder GmbH & Co.KG zu Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts kommen. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von Festverglasung).

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des geplanten Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet.

Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile der umliegenden Straßenabschnitte wurden auf Basis der verkehrstechnischen Untersuchung zum Lucia Park erarbeitet.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2015) wurden der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme zum Projekt Gegenüberstellung der Eingangsdaten aller Strecken der DB AG in der Hansestadt Lüneburg entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90 und gemäß Anlage 2 (zu §4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass überwiegend durch die Errichtung einer neuen Lichtsignalanlage an der Mündung der Straße am Schützenplatz in die Dahlenburger Landstraße an den straßenzugewandten Hausfassaden der Wohnbebauung im Bereich nördlich der Dahlenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schützenplatz die Beurteilungspegel um bis zu 4,0 dB(A) erhöht werden. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden damit erstmalig oder weitgehend überschritten. An einem Immissionsort direkt nördlich der Dahlenburger Landstraße wird durch die Zunahme erstmalig der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

In der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 19. Oktober 2017 wurde geprüft, ob ein Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ besteht. Es ergibt sich, dass an einigen Fassaden, insbesondere an den Immissionsorten IO 03 und IO 05, passiver Schallschutz erforderlich ist. Damit wird der Konflikt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gelöst.

Sofern die Aufweitung der Straße nicht durch einen erheblichen baulichen Eingriff, sondern z.B. durch Ummarkierungen erfolgt, ist eine Prüfung gemäß 16. BImSchV nicht erforderlich. Auch der Bau einer

Lichtsignalanlage stellt allein keinen erheblichen baulichen Eingriff dar, der Ansprüche auf Lärmschutz auslösen könnte. In diesem Fall ist der vorliegende Konflikt ergänzend im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

Dementsprechend sind für die Immissionsorte, an denen sich durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens Zunahmen von mehr als 3 dB(A) ergeben und die geltenden Immissionsgrenzwerte dabei erstmalig oder weitergehend überschritten werden oder sich Zunahmen von 0,1 dB(A) und mehr ergeben und die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr erstmalig oder weitergehend überschritten werden, eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung durchzuführen.

An den Immissionsorten südlich der Dahlenburger Landstraße und westlich der Straße Am Schwalbenberg sowie an der Bebauung nördlich der Bleckeder Lanstraße, westlich der Henningstraße werden bereits im Prognose-Nullfall die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowie teilweise auch die Anhaltswerte für Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An der Bebauung in diesem Bereich ergeben sich durch die Planung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall jedoch keine Zunahmen.

An den übrigen Immissionsorten liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) vor. Zudem werden die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte überwiegend eingehalten.

Es ist festzustellen, dass an den Immissionsorten aufgrund der Veränderungen der Bebauungsstruktur innerhalb es Plangeltungsbereiches vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall sowohl Zunahmen als auch Abnahmen der Beurteilungspegel zu erwarten sind. Überwiegend werden die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Ausschließlich an einem Immissionsort südlich der Dahlenburger Landstraße sind durch Reflexionen an den geplanten Gebäuden mit höheren Zunahmen zu rechnen. Diese sind im Hinblick auf die Gesamtverkehrslärsituation jedoch zu relativieren, da sich unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms ausschließlich Zunahmen in der Größenordnung der Rechen- und Rundungsgenauigkeit ergeben.

Für den Gesamtverkehrslärm ist festzustellen, dass die Zunahmen überwiegend durch den Straßenverkehrslärm bestimmt werden, daher ergeben sich vergleichbare Aussagen.

Der Plangeltungsbereich wird bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm, insbesondere dem Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

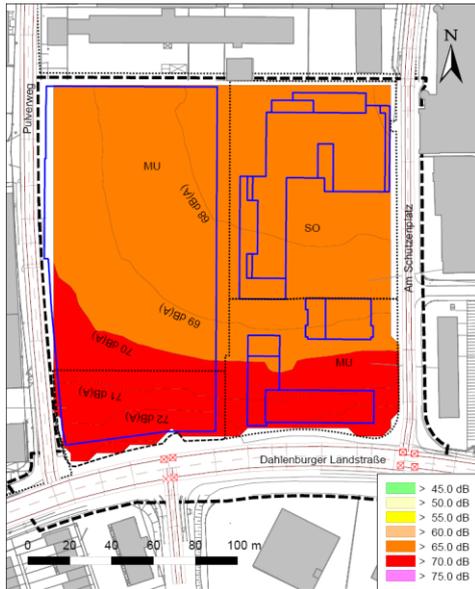


Abbildung 7: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 1), Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult Seite 36



Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 2), Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult, Seite 37

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von >70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an Außenwohnbereichen die Anforderungen hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf privaten Grundstücksflächen sowie des öffentlichen Verkehrsraumes. Entsprechend der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung führt das geplante Vorhaben zu einer Erhöhung der auf die schützenswerten einwirkenden Lärmimmissionen.

Die Hansestadt Lüneburg folgt den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung und setzt die formulierten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm verbindlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 163 fest.

5 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Fläche der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Bestandsüberplanung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Hansestadt Lüneburg angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg Süd.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch E.ON Avacon. Die Möglichkeit der Fernwärmenutzung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft GfA Lüneburg sichergestellt.

Sie erfolgt über die Straßen Pulverweg und Am Schützenplatz sowie im weiteren Verlauf über die Dahlenburger Landstraße und Bleckeder Landstraße. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um eine Entsorgung des Plangebietes gewährleisten zu können.

6 Baugrund

Mit Schreiben vom 14.11.2017 wurde seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mitgeteilt, dass im Untergrund des Planungsgebietes keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4.24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1/NA:2010-12 beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

7 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des

Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Altlasten

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich in Teilbereichen um das ehemalige Werksgelände eines Strickmodenherstellers. 1991 wurde eine Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoff festgestellt. Dieser entstand durch die Leckage einer Reinigungsmaschine. Es kam in den Jahren 1994-2003 zur umfangreichen Sanierung des Schadens. Der Standort wird unter der Nr. 355.002.5.0014 im Altlastenkataster der Hansestadt Lüneburg geführt. Zum jetzigen Zeitraum geht von dem Grundstück keine Gefahr im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) aus. Daher kann auf eine Kennzeichnung auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob kleinräumig in altlastenrelevanten Bereichen Schadstoffe im Untergrund vorliegen.

Aufgrund des Alters der bestehenden Bausubstanz innerhalb des Vorhabengebietes ist ggf. mit einer Belastung durch asbesthaltige Materialien zu rechnen.

Es ist eine Schadstoffhebung für den abzureißenden Gebäudekomplex zu erstellen. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg abzustimmen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Bestimmungen zur Entsorgung von asbesthaltigen Materialien zu berücksichtigen. Für die Entsorgung müssen strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 25.10.2017 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN) mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Nördlich des Plangebietes im Bereich Bleckeder Landstraße (Flur 24, Flurstücke 5/46 und 5/68) sowie südlich des Plangebietes (Flur 24, Flurstücke 5/119, 34/18 und 34/17) befinden sich bombardierte Flächen.

Im Bereich der bombardierten Flächen sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig.

8 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz gibt einen Überblick über die bisherigen und die künftigen Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Pulverweg“.

Art der Nutzung	Bisherige Darstellung Fläche in ha	Künftige Darstellung Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,69	--
Gewerbegebiet (GE)	3,21	--
Gemischte Baufläche (M)	--	3,33
Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen (SO EW)	--	0,83
Verkehrsfläche	0,26	--

Teil II: Umweltbericht

9 Einleitung

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltprüfung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung: Büro Greuner-Pönicke (BBS), Kiel, Dezember 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg, Lairm Consult GmbH, Januar 2019
- Stellungnahme zu Auswirkungen von schallabsorbierenden Fassaden für die geplanten Neubauten, Lairm Consult GmbH, Februar 2019
- Stadtklimaanalyse Lüneburg (Entwurf), Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, August 2018
- Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg, Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2018
- Nutzungstypenkartierung, GSP / BBS, Januar 2017 und Oktober 2018

Durch den Bauleitplan wird u.a. der Bau eines Vorhabens planungsrechtlich vorbereitet, für das ohne Bauleitplanung gem. Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (NUVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden würde (= „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs“). Durch die Umweltprüfung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt daher eine abschließende Prüfung der Umweltverträglichkeit, da sich die Zulässigkeit des Vorhabens zukünftig nach § 30 BauGB ergibt.

9.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt östlich der Ilmenau ca. 1,5 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt. Er umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ sowie der nördlich angrenzenden Bebauung bis zur Bleckeder Landstraße.

Die auf dem östlichen Teil des Plangebietes befindlichen Werkshallen sind derzeit ungenutzt. In den westlichen Hallen befinden sich ein Fitnessstudio, eine Kletterhalle sowie weiteres Kleingewerbe. Grünstrukturen mit meist Ziersträuchern und Rasenflächen finden sich am Pulverweg, vor dem Fitnessstudio und in zwei kleinen Innenhöfen. Der Parkplatz an der Straße Am Schützenplatz wird von einer Gehölzreihe aus überwiegend naturnahen Gehölzen zur Straße hin abgeschirmt.

Die Bebauung im Norden wird von einer Zeilenbebauung gebildet, die dem Straßenverlauf folgt. Im Hinterhof befinden sich erforderliche Stellplätze sowie Siedlungsgrün aus Scherrasen und Ziergehölzen. Eine Baumreihe aus Fichten schirmt teilweise die unterschiedlichen Nutzungstypen voneinander ab. An der nördlichen Grenze des Lucia-Geländes steht eine Baumgruppe aus Spitzahorn.

9.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Ansiedlung weiterer Nutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie ergänzend die nördlich angrenzende Bebauung bis an die Bleckeder Landstraße, um in diesem Bereich eine angepasste städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg stellt den westlichen sowie südöstlichen Teil des Plangebietes künftig als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen dargestellt.

Das Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

9.3 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes wird im Wesentlichen mit folgenden Auswirkungen gerechnet:

Projektwirkungen:	Bewertung /Kurzbeschreibung
Nutzungswandel	Gegenüber dem Bestand kommt es zu einer Umstrukturierung und Ansiedlung neuer Nutzungen in den stillgelegten Hallen der ehemaligen Strickfabrik. Betroffen hiervon sind ehemals gewerblich genutzte, innerstädtische Flächen.
Bauliche Anlagen	Gegenüber der ursprünglichen Situation ist mit umfangreichen Neuerrichtungen von baulichen Anlagen im östlichen Plangebiet zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Gegenüber dem Bestand ergibt sich aufgrund des Nutzungswandels eine komplette Neugestaltung. Der Wirkungsbereich der visuellen Wirkungen ist aufgrund der umliegenden Nutzungen auf das unmittelbare Planumfeld beschränkt.
Stoffliche Austräge	Gegenüber dem Bestand ist mit keiner wesentlichen Änderung anfallender Niederschlagwasser und Schmutzwasser zu rechnen. Darüber hinaus resultiert aus der Umsetzung ein generelles Abfallaufkommen (baubedingt: Bauabfälle und Bodenmassen; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle) sowie stoffliche Emissionen durch Energieversorgung und motorisiertem Verkehr.
Beseitigung von Biotoptypen	Gegenüber dem Bestand kommt es zu einer kleinflächigen Beseitigung der vorhandenen flächenhaften Biotoptypen (insbesondere kleinere Siedlungsgehölze).
Schallemissionen / Lärm	Gegenüber dem Bestand und auch der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist insbesondere auch aufgrund des Nutzungswandels mit einer Erhöhung bzw. Wandel der Schallemissionen zu rechnen (insbesondere durch den induzierten Neuverkehr aufgrund des großflächigen Einzelhandels).

Projekt- wirkungen:	Bewertung /Kurzbeschreibung
Lichtemissionen	Gegenüber dem Bestand und auch der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist insbesondere auch aufgrund des Nutzungswandels mit einer Erhöhung der Lichtemissionen zu rechnen (u.a. Werbeeinrichtungen, Stellplatzbeleuchtung, private Beleuchtungseinrichtungen).
Induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel ist mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehrs zu rechnen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Durch die Bautätigkeit kommt es erfahrungsgemäß grundsätzlich zu Geländeneivellierungen und Bodenumlagerungen. Umfangreiche zusätzliche und neue Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Zuge des Ausbaus der Dahlenburger Landstraße zu erwarten.
Geruchs- und Staubemissionen	Staubemissionen ergeben sich im Zuge des Bauablaufes durch den Abriss bestehender Gewerbehallen.
Ressourcenverbr auch	Durch das geplante Vorhaben ist mit dem Verbrauch unterschiedlichster Ressourcen zu rechnen, insbesondere Energie und Wasser.
Erschütterungen / Strahlung	Entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar.
Sonstige Projekt- wirkungen	? –derzeit nicht erkennbar - ?

9.4 Planvorgaben

9.4.1 Fachpläne

Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde am 18. April 1989 veröffentlicht und wird zurzeit überarbeitet. Es stellt die im Interesse des gesamten Landes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gutachtlich dar. Es enthält insbesondere Aussagen über geschützte, schutzwürdige und schutzbedürftige Teile von Natur und Landschaft, über schutzbedürftige wild lebende Tier- und Pflanzenarten, über die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, über die Nutzbarkeit der Naturgüter sowie über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Da es sich hier um ein innerstädtisches Gebiet mit vorhandener Bebauung handelt, steht die Planung dem Landschaftsprogramm nicht erkennbar entgegen.

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg, März 2017

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene dar. Er macht zum Plangebiet keine planungsrelevanten Entwicklungsaussagen.

Landschaftsplan

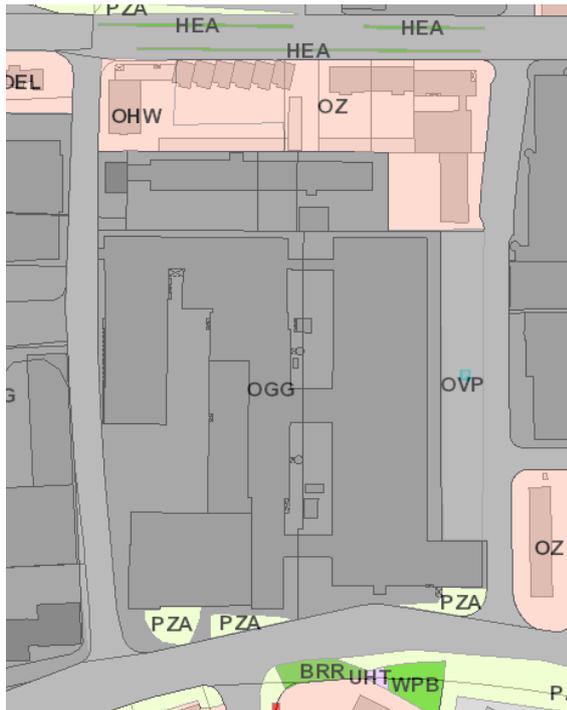


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplans, Quelle: Stadt Lüneburg (Darstellung ohne Maßstab)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung ist bereits eine Biotoptypenkartierung erfolgt. Diese stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet sowie als Verkehrsflächen dar. Im Norden befindet sich Großform- und Zeilenbebauung. An der Dahlenburger Landstraße liegen sonstige Grünanlagen ohne Altbaumbestand. Südlich der Dahlenburger Landstraße sind Ruderal- und Pioniergebüsche dargestellt. Die Bleckeder Landstraße wird von Baumreihen begleitet.

OGG	Gewerbegebiet
OHW	Hochhaus- und Großformbebauung
OZ	Zeilenbebauung
OVP	Parkplatz
PZA	sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
BRR	Brombeergebüsch
WPB	Ahorn-Eschen-Pionierwald
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs

9.4.2 Fachgesetze

Das Baugesetzbuch regelt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen. Das Gesetz wird im Rahmen der detaillierten Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Wiedernutzung und Verdichtung der aufgegebenen Gewerbefläche reduziert die zukünftige Bodeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung.

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zu treffen.

Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes und deren gesetzlichen Regelungen auf Landesebene ist die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Das Gesetz findet im Rahmen der naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Betrachtungen Anwendung.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. Das Gesetz wird durch die Wiedernutzung aufgegebener Gewerbeflächen berücksichtigt, wodurch Neuversiegelungen vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel. Das Gesetz wird im Rahmen erforderlicher schalltechnischer Untersuchungen und durch geeignete Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Das Bundeswaldgesetz und seine Regelungen auf Landesebene haben das Ziel, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Es befinden sich keine zu berücksichtigenden Waldflächen im Wirkraum des vorliegenden Bauleitplanes.

Die FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie haben das wesentliche Ziel, ein zusammenhängendes europaweites Netz von Schutzgebieten zu entwickeln (Netz Natura 2000). Im Wirkraum des Plangebietes befinden sich keine europarechtlich geschützten Gebiete.

9.5 Planungsalternativen

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) sowie einer Sonderbaufläche (SO) vor.

Alternative Planungsmöglichkeiten könnten auf der Fläche des Plangebietes eine ausschließlich gewerbliche Entwicklung (G) vorsehen, welche ggf. zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde. Gleichzeitig beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg durch das geplante Vorhaben dem dringenden Bedarf nach innerstädtischen Wohnraum nachzukommen, was auf Grundlage einer gewerblichen Entwicklung nur in betriebsbezogener Form eingeschränkt möglich wäre.

Die Möglichkeit im Rahmen des geplanten Vorhabens ausschließlich dem Bedarf nach Wohnraum nachzukommen und aus diesem Grund eine Wohnbaufläche (W) auf Ebene der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen, würde zu Konflikten mit der bestehenden gewerblich genutzten Bestandbebauung führen. Gleichzeitig würden die künftigen Wohnnutzungen ggf. durch den Verkehrslärm (Straße, Schiene) sowie die angrenzenden Gewerbebetriebe zu stark beeinträchtigt werden.

Bei einem Verzicht auf die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ würde die Einzelhandelssituation der Hansestadt Lüneburg im östlichen Stadtgebiet ggf. nicht die ausreichende Versorgungsfunktion erfüllen können. Die Aufgabe des Standortes Bleckeder Straße als Nahversorgungsstandort erfordert eine gleichzeitige Weiterentwicklung der Einzelhandelssituation des entsprechenden Umfeldes und kann durch das geplante Vorhaben erfolgen.

Wesentliche andere Planungsziele scheiden aufgrund der anvisierten Flächennutzungen aus.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und des Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang a)

10.1.1 Bestand und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Lüneburg, ca. 1,5 km vom Rathaus entfernt. Es umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ einschließlich angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sowie die Flächen der Wohnbebauung südlich der Bleckeder Landstraße.

Nach dem Landschaftsrahmenplan stehen hier Braunerden und Pseudogleye an. Im Untergrund des Planungsgebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt.

Das Plangebiet ist jedoch durch die vorhandene Bebauung und durch Stellplatzflächen großflächig versiegelt, so dass keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vorhanden sind. Die Boden- und Wasserfunktionen im Plangebiet sind bereits erheblich beeinträchtigt. Die Regelfunktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes ist nicht mehr gegeben. Auch findet bedingt durch die bindigen Bodenverhältnisse und den hohen Versiegelungsgrad keine nennenswerte Versickerung anfallender Niederschlagswasser statt.

Zum Plangebiet liegen Informationen unter der Nr. 355.022.5.002.0014 im Altlastenkataster der Hansestadt Lüneburg vor. 1991 wurde auf dem ehemaligen Lucia-Gelände eine Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoff festgestellt. Dieser entstand durch die Leckage einer Reinigungsmaschine. In den Jahren 1994-2003 wurde der Schaden umfangreich saniert. Zum jetzigen Zeitraum geht von dem Grundstück keine Gefahr im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Große Bereiche des Plangebietes sind durch die bestehende Bebauung geprägt. Nur wenige Grünstrukturen in Form einzelner Bäume sowie Rasenflächen finden sich zwischen den Gewerbehallen, Stellplatzbereichen und dem Geschosswohnungsbau. Naturnähere Gehölzstrukturen stocken an der Dahlenburger Landstraße als Abschirmung zu den beruflichen Schulen. Im nördlichen Innenhof der Gewerbehallen hat sich ein Pioniergebüsch entwickelt. Die Bleckeder Landstraße wird von Bäumen begleitet. Geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

In Anlehnung an den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016) ist das Plangebiet mit Wertstufe I = von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Nur vereinzelte Grünstrukturen erlangen die Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Es liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 163 auf der Grundlage einer Potentialanalyse vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel vor. Demnach finden in den wenigen Grünstrukturen störungsunempfindliche Brutvögel der Siedlungsbereiche und an den Gebäuden gebäudebrütende Tierarten potentielle Lebensraumstrukturen.

Für Fledermäuse bietet ein älterer Baumbestand auf der südlichen Straßenseite der Dahlenburger Landstraße Möglichkeiten für Tagesverstecke. An den Gewerbehallen sind Quartiere für Fledermäuse in Form von Tagesquartieren und Wochenstuben sowie Quartiere für Nischenbrüter nicht auszu-

schließen. Der Ahorn und die Kastanie im Innenhof können Tagesverstecke und ggf. Wochenstuben aufweisen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Raum Lüneburg ist als feucht-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima zu bezeichnen. Hierzu gehören feuchte, milde Winter und kühle feuchte Sommer.

Lokalklimatisch handelt es sich im Plangebiet um ein Stadtklima. Die sehr dichte Bebauung und fehlende Vegetation führen zu einer höheren Durchschnittstemperatur sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten.

Es liegt eine Analyse zum Stadtklima Lüneburg sowie ein Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan der Geo-Net Umweltconsulting GmbH aus Hannover vor.

Das Planareal weist mit seiner großen Bebauungsdichte und seinem hohem Versiegelungsgrad eine sehr hohe Wärmebelastung auf. Obwohl das Plangebiet am Rand des für die Hansestadt Lüneburg bedeutenden Luftaustauschbereiches entlang der Ilmenau und der Bahngleise liegt, erfolgt kein Luftzustrom in das Plangebiet für eine Durchlüftung. Es handelt sich um eine bioklimatisch ungünstige Situation.

Lufthygienisch sind als mögliche Schadstoffbelastungen die Emissionen von Luftschadstoffen von den umliegenden Straßen und aus Feuerungsanlagen zu nennen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet gehört zur Landschaftsbildeinheit „Siedlungslandschaft“. Es befindet sich im zentralen Siedlungskern von Lüneburg und wird durch die Gewerbehallen der ehemaligen Strickwarenfabrik Lucia geprägt.

Gehölzstrukturen, die das Ortsbild prägen, befinden sich nur am Rand des Plangebietes. So wird die Dahlenburger Landstraße entlang ihrer Südseite von einem prägenden Gehölzgürtel, die Bleckeder Landstraße von Bäumen begleitet.

10.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits jetzt schon großflächig versiegelt. Naturnahe Bodenfunktionen sind nicht mehr vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden deshalb nicht erwartet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die vorhandenen Grünstrukturen haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und nur wenige der Strukturen haben Bedeutung als Lebensraum geschützter Tierarten. Hierzu gehören insbesondere ältere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg fallen, sowie die Gehölzstrukturen an der Dahlenburger Straße.

Im Plangebiet sind nur Tierarten der Siedlungsbereiche vertreten. Diese verlieren durch die Umsetzung des Bauleitplanes Teilbereiche ihres Lebensraums.

Zwerg- und Mückenfledermäuse verlieren Tages- und Sommerquartiere an Dachverschalungen bei Abriss der alten Gewerbehallen. Durch die Fällung großer Bäume gehen Sommerquartiere und mögliche Wochenstuben von Baumfledermäusen verloren.

Auch gebäudebrütende Vogelarten verlieren Lebensraumstrukturen durch die Gebäudeabrisse. Mögliche Konflikte ergeben sich durch den Verlust von Brutplätzen sowie durch Gebäudeabrisse während der Brutphase. Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen werden jedoch nicht erwartet.

Gebüschbrütende Vogelarten verlieren Lebensraumstrukturen durch den Verlust der Siedlungsgehölze. Betroffen hierbei können Fortpflanzungsstätten aber auch Individuen während der Brutphase sein. Störungen durch Bauarbeiten in Strukturen, die nicht überplant werden, sind möglich.

Schutzgut Klima / Luft

Aus den klimaökologischen Gutachten geht hervor, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Quartier mit ungünstiger bis sehr ungünstiger bioklimatischer Situation handelt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Die Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung ist sehr hoch.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes werden die leerstehenden Gewerbehallen durch Um- und Neubauten ersetzt. Insgesamt ist hierdurch mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

10.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen. Da es für das Plangebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, ergeben sich Baurechte nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Gewerbeflächen aus. Im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung von Flächen ist davon auszugehen, dass die Flächen der derzeit leer stehenden Hallen mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

10.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der nachfolgenden Planungsebene sind konkrete Regelungen zur Bebauungsdichte für eine flächensparende Siedlungsentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu treffen. Durch die Wahl des Plangebietes werden ungenutzte Gewerbeflächen reaktiviert, so dass Neuversiegelungen bisher nicht beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu minimieren und schädliche Auswirkungen zu vermeiden, ist eine Schadstoffhebung für abzureißende Gebäudekomplex der Gewerbehallen zu erstellen. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Abfallbehörde (Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg) abzustimmen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sind Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet zu treffen. Des Weiteren sind im Plangebiet Festsetzungen zur Durchgrünung vorzusehen. Mit konkreten Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplanes sollten insbesondere auch die stadtklimatischen Bedingungen verbessert werden. Gehölze können zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, spenden Schatten, filtern Emissionen

aus Luft und Boden und werten das Stadtbild auf. Aufheizungen können durch Regelungen zur Fassaden und Straßenraumgestaltung minimiert werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind gesonderte Bauzeitenregelungen zum Schutz von Fledermäuse und gebäudebrütenden Tierarten zu treffen und Ersatzquartiere nachzuweisen. Ältere Bäume sollten erhalten werden. Andernfalls muss eine Überprüfung hinsichtlich eines Quartiersbesatzes von Fledermäusen erfolgen.

Maßnahmen der Kompensation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Nicht von dieser Regel betroffen sind die Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg fallen. Für den Wegfall dieser Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ebenfalls von der Regelung ausgenommen, dass im Innenbereich die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, sind vor Abriss-/Umbaumaßnahmen an Gebäuden diese auf eine Quartiersnutzung durch Zwerg- und Mückenfledermäuse gutachterlich zu untersuchen und entsprechend des Besatzes Ersatzquartiere nachzuweisen. Auch für die Gebäudebrüter sind durch einen Biologen die Gebäude vor Abriss-/Umbaumaßnahmen zu begutachten, und die Anzahl von Neststandorten zu bestimmen, um die Art und den Umfang von Ersatzquartieren zu regeln.

10.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang b)

Die Hansestadt Lüneburg wird von der Ilmenau durchflossen, welche im FFH-Gebiet DE 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ europarechtlich geschützt ist. Das Plangebiet befindet sich in rd. 360 m Entfernung östlich der Ilmenau und ist durch Bebauung sowie die Eisenbahnlinie vom Schutzgebiet getrennt. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung mit keinen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang c)

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg vom Büro Lairm Consult (Januar 2019) vor. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

10.3.1 Bestand und Bewertung

Vorhandene Wohnbebauung

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnbebauung. Diese liegen direkt nördlich angrenzend, östlich der Straße am Schützenplatz sowie südwestlich des Plangebietes an der Dahlenburger Landstraße.

Gewerbelärm

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere Betriebe, von denen Lärmemissionen ausgehen. Bei den Lärmemissionen handelt es sich um Pkw-Bewegungen durch Kunden und Mitarbeiter, An- und Auslieferungen von Waren durch Transporter und Lkw auch innerhalb der Ruhezeiten, Entsorgung von Containern durch entsprechende Fahrzeuge, betriebsbedingte Fahrzeugbewegungen wie z.B. Gabelstapler, eine betriebseigene Tankstelle einer Eisenhandlung, zeitweilig genutzte Müllpressen sowie Emissionen durch haustechnische Anlagen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Betriebe mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage, die im Rahmen der vorliegenden Planungen überplant werden. Auch von diesen Betrieben gehen Emissionen durch Pkw-Bewegungen z.T. auch während der Ruhezeiten, Lieferverkehre mit Lkw und haustechnische Anlagen aus.

Verkehrslärm

Maßgebliche Lärmbelastungen aus Verkehr ergeben sich durch die umliegenden öffentlichen Verkehrswege der Bleckeder Landstraße, der Henningstraße, des Pulverweges, der Straßen Am Schützenplatz und Am Schwalbenberg, der Dahlenburger Landstraße sowie vom Schienenverkehr der Bahnstrecken Lübeck – Lüneburg, Celle – Hamburg, Lüneburg – Bleckede, Lüneburg Soltau und der Wendlandbahn.

Für die Dahlenburger Landstraße sind in Höhe des Lucia Parks zwischen 14.000 und 17.000 Kfz/Werktag anzunehmen. Die Bleckeder Landstraße weist im Planungsraum eine vergleichbare Verkehrsmenge auf. Die Prognosebelastungen für die Straße Am Schützenplatz liegen zwischen 1.300 und 2.000 Kfz/Werktag. Für die Schießgrabenstraße und die Willy-Brandt-Straße werden Belastungen von über 30.000 Kfz/Werktag prognostiziert.

Der Plangelungsbereich wird bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm, insbesondere dem Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

10.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Innerhalb des östlichen Plangebietes ist die Ansiedlung eines Discounters mit Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, einer Drogerie, einer Apotheke und einer weiteren Gewerbeeinheit mit der Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Zudem sollen ein Hotel sowie ein Bürogebäude entstehen. Für die Aufnahme der Kundenverkehre und Mitarbeiter werden Stellplätze vorgehalten. Die Erschließung für die Anlieferungen soll von der Straße Am Schützenplatz aus erfolgen. Von den anvisierten Nutzungen ist mit Lärmauswirkungen zu rechnen:

Aufgrund des geringen Abstandes der geplanten gewerblichen Nutzungen zu umliegenden schutzwürdigen Nutzungen in Form von Wohnbebauung kommt es durch die Planungen gegenüber der derzeitigen Situation zu einer deutlichen Zunahme von Lärmimmissionen. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden jedoch eingehalten.

Auch innerhalb des Plangebietes können für die geplante Wohnnutzung im Osten die für gemischte Baulächen geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum kann es im westlichen Plangebiet aufgrund des nächtlichen Lieferverkehrs der Lüneburger Eisenhandlung W. L. Schröder GmbH & Co. KG zu Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts kommen.

Spitzenpegel durch das Beschleunigen von Kfz-Verkehren, dem Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen, dem Tür- und Kofferraumschließen und durch Ladegeräusche entsprechend durch die Einhaltung von Mindestabständen den Kriterien der TA Lärm. Nur im Nachtzeitraum sind vereinzelte Überschreitungen an geplanter Wohnbebauung und in der Nachbarschaft nicht auszuschließen, die jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Verkehrslärm

Aufgrund der Veränderungen der Bebauungsstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches wird es sowohl Zunahmen als auch Abnahmen der Beurteilungspegel geben. Überwiegend werden die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Zunahmen liegen meist unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Ausschließlich an einem Immissionsort südlich der Dahlenburger Landstraße ist durch Reflexionen an den geplanten Gebäuden mit höheren Zunahmen zu rechnen. Diese sind im Hinblick auf die Gesamtverkehrslärmsituation jedoch zu relativieren.

Überwiegend durch die vorgesehene Errichtung einer neuen Lichtsignalanlage an der Mündung der Straße am Schützenplatz in die Dahlenburger Landstraße im Rahmen der Umgestaltung des Kreuzungspunktes im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden durch den induzierten Zusatzverkehr an den straßenzugewandten Hausfassaden der Wohnbebauung im Bereich nördlich der Dahlenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schützenplatz die Beurteilungspegel um bis zu 4,0 dB(A) erhöht werden. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden damit erstmalig oder weitergehend überschritten. An einem Immissionsort direkt nördlich der Dahlenburger Landstraße wird durch die Zunahmen erstmalig der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

10.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich möglicher Verkehrsbelastungen sind nur noch geringen Änderungen in der Motorisierung der Bevölkerung und der Fahrleistungen je Pkw im innerstädtischen Verkehr zu erwarten. Diese sind insbesondere abhängig von der Strukturentwicklung. Bei Nichtdurchführung der Planung ist entsprechend erst einmal von keinen bedeutenden Veränderungen der Verkehrsbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung auszugehen.

Hinsichtlich Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ist davon auszugehen, dass das ehemalige Lucia-Gelände langfristig einer neuen Nutzung zugeführt wird. Da die im östlichen Plangebiet liegenden Hallen nicht mehr den heutigen technischen Voraussetzungen entsprechen, ist mit einem Abriss der Hallen und einem Ersatz durch Neubauten zu rechnen. Als Folgenutzung wären dann neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen möglich, die der derzeitigen Planung entsprechen.

10.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Plangebiet sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung die folgenden Festsetzungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu treffen:

a) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im Nordwesten des Plangeltungsbereiches vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 in der dem Gewerbelärm zugewandten Gebäudefassade nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

b) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) über entsprechende Abbildungen festgesetzt. Dabei werden überwiegend zum Schlafen genutzt Räume gesondert geregelt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Zudem wurde gutachterlich geprüft, ob ein Anspruch auf Lärmschutz für Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes „dem Grunde nach“ besteht. Es ergibt sich, dass an einigen Fassaden, insbesondere an den Immissionsorten IO 03 und IO 05 im Kreuzungsbereich der Straße Am Schützenplatz mit der Dahlenburger Landstraße passiver Schallschutz erforderlich ist. Der Konflikt wird im Bebauungsplanverfahren gelöst.

Die Berechnungen der Lärmentwicklung beruhen auf der Annahme, dass die Stellplatzfläche mit Betonpflaster mit einer Fugengröße kleiner gleich 3mm hergestellt. Um diese Voraussetzung für die Einhaltung der Lärmwerte zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen erforderlich.

10.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang d)

10.4.1 Bestand und Bewertung

Es liegen keine Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet und seiner Umgebung vor.

10.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung und auch bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

10.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang e)

10.5.1 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich bereits unterschiedliche Nutzungen, von denen Abfälle und Abwässer ausgehen.

So ist das Plangebiet bereits großflächig versiegelt. Anfallende Niederschlagswasser werden über die Regenwasserkanäle der Hansestadt abgeleitet. Abfälle sowie Grau- u. Schwarzwasser ergeben sich aus den derzeitigen Nutzungen.

Das Plangebiet wird des Weiteren von Lichtimmissionen bestehender Beleuchtungseinrichtungen berührt.

10.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fallen Niederschlagswasser sowie Grau- u. Schwarzwasser an, die sich aus der Bebauung mit Intensivierung der Nutzung ergeben.

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle incl. Bodenmassen sowie Siedlungs- und Gewerbeabfälle). Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

10.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Die Hansestadt Lüneburg hat die Möglichkeit einer Versickerung anfallender Niederschlagswasser im Plangebiet überprüft. Dieses ist jedoch nur mit erheblichen Aufwand umsetzbar, so dass auch langfristig weiterhin damit zu rechnen ist, dass anfallende Niederschlagswasser über die gemeindlichen Entsorgungsanlagen abgeführt werden muss.

Das anfallende Grau- und Schwarzwasser wird über das Kanalisationsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt und hier regelgerecht behandelt. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.

Da es bereits auf Grundlage gesetzlicher Regelungen Standard ist, öffentliche Leuchten mit LED Lampen auszustatten, sind keine Vorgaben für Beleuchtungseinrichtungen in der Planung zu berücksichtigen.

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden. Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.

Mit Umsetzung der Planung sollen die bestehenden Gewerbehallen in Teilen zurückgebaut werden. In den Hallen sind möglicherweise Baustoffe verbaut, von denen Schadstoffbelastungen ausgehen können. Es ist erforderlich, für den Gebäudeabriss ein spezielles Fachunternehmen zu beauftragen, um ggf. kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Belastungen auf den Boden, das Grundwasser und die Luft und damit auf den Menschen einzuleiten.

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- Bodenmanagement und fachgerechte Behandlung der anfallenden Bodenmassen.
- Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.
- Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wieder verwendet oder recycelt werden können.
- Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

10.6 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang f)

10.6.1 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet wird bereits Energie durch die Nutzung der baulichen Anlagen und die öffentliche Beleuchtung verwendet.

10.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Sowohl bei derzeitiger Nutzung als auch bei der Nutzung nach Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes ist mit dem Verbrauch unterschiedlichster Ressourcen zu rechnen, insbesondere von Energie und Wasser. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr sowie dem Energieverbrauch für Produktionsprozesse voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärme- sowie Kühlbedarf. Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt.

Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

10.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz des Versorgungsträgers. Zudem wird der Anschluss an das Fernwärmenetz geprüft. Alternative Energieformen werden zugelassen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise von Gebäuden anzustreben,
- Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt werden bzw. eine entsprechende spätere möglichst problemlose Nutzung zumindest gewährleistet werden. Durch die Festsetzung von Flachdächern lassen sich technische Einrichtungen für Solarnutzungen zukünftig nachrüsten. Eine entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung im Rahmen des Hochbaus z.B. durch den Einbau von entsprechenden Leerrohren für eine mögliche spätere Nutzung ist ebenfalls vorgesehen. Durch die voraussichtliche Exposition der neuen Bebauung ergeben sich gute Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie auf bzw. im Zusammenhang mit den zukünftigen Dachflächen.

Durch die Verwendung alternativer Leuchtentypen (insbesondere LED-Lampen mit monochromatischem Lichtspektrum von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) können - neben grundsätzlichen Artenschutzaspekten – insbesondere auch Energiespareffekte einhergehen.

10.7 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang g)

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet sowie als Verkehrsflächen dar. An der Dahlenburger Landstraße finden sich sonstige Grünanlagen ohne Altbaumbestand.

Sowohl die heutige Nutzung als auch die mit der Planung einhergehende Bebauung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes. Der Belang g wird entsprechend durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10.8 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang h)

10.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

In den 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Luftqualitätsrichtlinie) Tochterrichtlinien wurden für bestimmte Luftschadstoffe, nämlich Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub, Blei, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon Grenzwerte festgelegt. Dabei handelt es sich um Schadstoffe, die insbesondere durch Abgase aus Straßenverkehr und Feuerungsanlagen in die Luft gelangen.

An der vielbefahrenen Dahlenburger Landstraße ist aufgrund des Straßenverkehrs mit erhöhten Schadstoffbelastungen zu rechnen. Es liegen jedoch keine Messwerte vor. Anhaltspunkte für eine Überschreitung geltender Grenzwerte liegen bisher nicht vor.

10.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten motorischen Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei den bisherigen Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Luftqualität.

10.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt, insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden. Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben.

Im Plangebiet werden auf Ebene des Bebauungsplanes gezielte Maßnahmen zur Durchgrünung erforderlich. Diese sollen Staub und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft und der Schadstoffbelastung entgegenwirken.

10.9 Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang i)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen. Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einhergehenden Nutzungen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern bereits erheblich gestört. Darüber hinaus ausgehende Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen werden nicht erwartet.

11 Eingriffsregelung

Durch den Bauleitplan werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschafts-/Ortsbild führen können.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen oder von Waldflächen). Das o.g. Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetages enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener

Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Bewertungsmaßstab für den erforderlichen Kompensationsbedarf sind hierbei die bestehenden Baurechte. Unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung sind daher entsprechende Eingriffe zum überwiegenden Teil aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes zulässig. Ausnahme bilden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg fallen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bebauung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der durch den Bauleitplan induzierte Eingriff ist mit der Einstufung des Plangebietes in den Innenbereich bereits zulässig. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Ausnahme bilden Einzelbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg fallen.

12 Ergänzende Angaben

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer - sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen.

12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Unterlagen ergaben sich bisher keine Schwierigkeiten.

12.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überwachung erfolgt im Rahmen des gesetzlich erforderlichen Prüfungsumfangs sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen von anderen Behörden oder von der Bevölkerung.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit ergänzenden Wohneinheiten geschaffen und der Entwicklungsrahmen für bestehende Nutzungen definiert werden.

Der Geltungsbereich ist bisher durch die Hallen der ehemaligen Strickwarenfabrik Lucia bestimmt, die in weiten Teilen leer stehen. Nur wenige unversiegelte Freiflächen werden von Siedlungsbiotopen geringer Wertigkeit geprägt. Einem besonderen Schutz nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg unterliegen wenige Einzelbäume mit Lebensraumstrukturen störungsunempfindlicher Tierarten. Die Hallen und ältere Bäume haben zudem ein Potential für Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten.

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende Vorbelastungen erkennbar:

- ☞ (Schall-)immissionen sowie generell erhöhte Stördichte durch angrenzenden Verkehr auf der Dahlenburger Landstraße mit potentiellen Auswirkungen auf Schutzgut Mensch.
- ☞ Bodenversiegelungen und anthropogene Überformung der Böden im Geltungsbereich durch Siedlungstätigkeit.
- ☞ Klimatische Belastung durch geringen Luftaustausch und hohe Erwärmung

Durch den Bauleitplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- ☹ Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere Baulärm und Staubemissionen können im Rahmen der Bauausführung grundsätzlich verringert werden.
- ☹ Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine gutachterliche Erfassung vorhandener Quartiere und Neststandorte an den Gebäuden vor Um- und Gebäudeabrissen sowie Untersuchungen von älteren Bäume, durch eine biologische Baubegleitung und die Schaffung von Ersatzquartieren vermieden werden.

Durch den Bauleitplan ist mit folgenden, nicht vermeidbaren erheblichen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen:

- ☹ Zukünftig ist im Geltungsbereich insgesamt mit einer Zunahme der Bodenversiegelungen sowie dem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen.
- ☹ Es kommt zu einer kleinflächigen Beseitigung von geringwertigen Biotoptypen (Siedlungsgrün).
- ☹ Es kommt zu einer Beseitigung geschützter Bäume.
- ☹ Es gehen Lebensräume geschützter Tierarten verloren
- ☹ Lärmimmissionen durch die geplanten Nutzungen wie An- und Ablieferungen, Pkw-Bewegungen, Müllentsorgung, etc.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Innenbereich betrachtet. Die durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe werden nach § 1a (3) Satz 6 BauGB für zulässig gehalten, so dass nach § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sind Ersatzbaumpflanzungen, die aus den Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung resultieren.

Darüber hinaus ergeben sich Kompensationsforderungen in Form von Ersatzquartieren für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, die eine Erfassung betroffener Quartiere vor Gebäudeum-/ und Abrissarbeiten bedürfen.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- ☺ Durch die planungsrechtliche Absicherung einer Umnutzung bestehender nicht mehr benötigter Siedlungsflächen und dem damit verbundenen Beitrag zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich positive Auswirkungen, da ein Flächenverbrauch in den Außenbereich hinein reduziert wird.

13 Quellennachweis

- Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes, Landkreis Lüneburg
- Landschaftsplan für die Hansestadt Lüneburg, Hansestadt Lüneburg, 1996
- Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes, 2016
- Nutzungstypenkartierung, GSP / BBS, Januar 2017 und Oktober 2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung: Büro Greuner-Pönicke (BBS), Kiel, Dezember 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg, Lairm Consult GmbH, Januar 2019
- Stellungnahme zu Auswirkungen von schallabsorbierenden Fassaden für die geplanten Neubauten, Lairm Consult GmbH, Februar 2019
- Stadtklima Lüneburg (Entwurf), Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, August 2018
- Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg, Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2018
- Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Kiepke, Lüneburg, 18.04.2017

14 Billigung

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Hansestadt Lüneburg, den

Aufgestellt durch:



gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt:

- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg, 28.Juni 2017, *erstellt durch LairmConsult*
- Kostenschätzung für passive Schallschutzmaßnahmen zum Straßenbauvorhaben im Bereich Dahlenburger Landstraße/ Am Schützenplatz in der Hansestadt Lüneburg, 16. Juli 2018, *erstellt durch LairmConsult*
- *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg, 22.01.2019, erstellt durch LairmConsult*
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Lucia Park an der Dahlenburger Landstraße in der Hansestadt Lüneburg, Dezember 2018, *erstellt durch Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert*
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Begehung 6.12.2018, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke*
- Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, Dezember 2018*
- Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, Dezember 2018*
- Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg, *erstellt durch GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2018*