

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 163 "Am Schützenplatz"
Entwurfsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schützenplatz“ sowie der „Dahlenburger Landstraße“ bis zur Einmündung am „Pulverweg“.

Nördlich begrenzen die Wohnbebauungen an den Straßen „Am Schützenplatz“ und „Pulverweg“ 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 Schullandnutzung begrenzt. Östlich begrenzen die bestehenden Nutzungseinheiten an der Straße „Am Schützenplatz“ das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Die Fläche ist bislang durch die ehemaligen Fabrikhallen geprägt, die im westlichen Bereich zwischenzeitlich neuen Nutzungen zugeführt wurde.

Der Bebauungsplan soll den östlichen Teil des Betriebsgrundstückes „Am Schützenplatz“ für eine geplante Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereiten. Für den westlichen Bereich des Plangebietes wird ein zulässiger Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen definiert.

Gestalterische Vorgaben werden durch örtliche Bauvorschrift getroffen.

Der Bebauungsplan wird mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 66. Änderung geändert (VO/8291/19).

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 Stellungnahmen 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, Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Die Unterlagen werden zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im 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 des Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“ ist mit örtlicher Bauvorschrift nebst Entwurf der Begründung 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: Kostenübernahme durch Investor
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

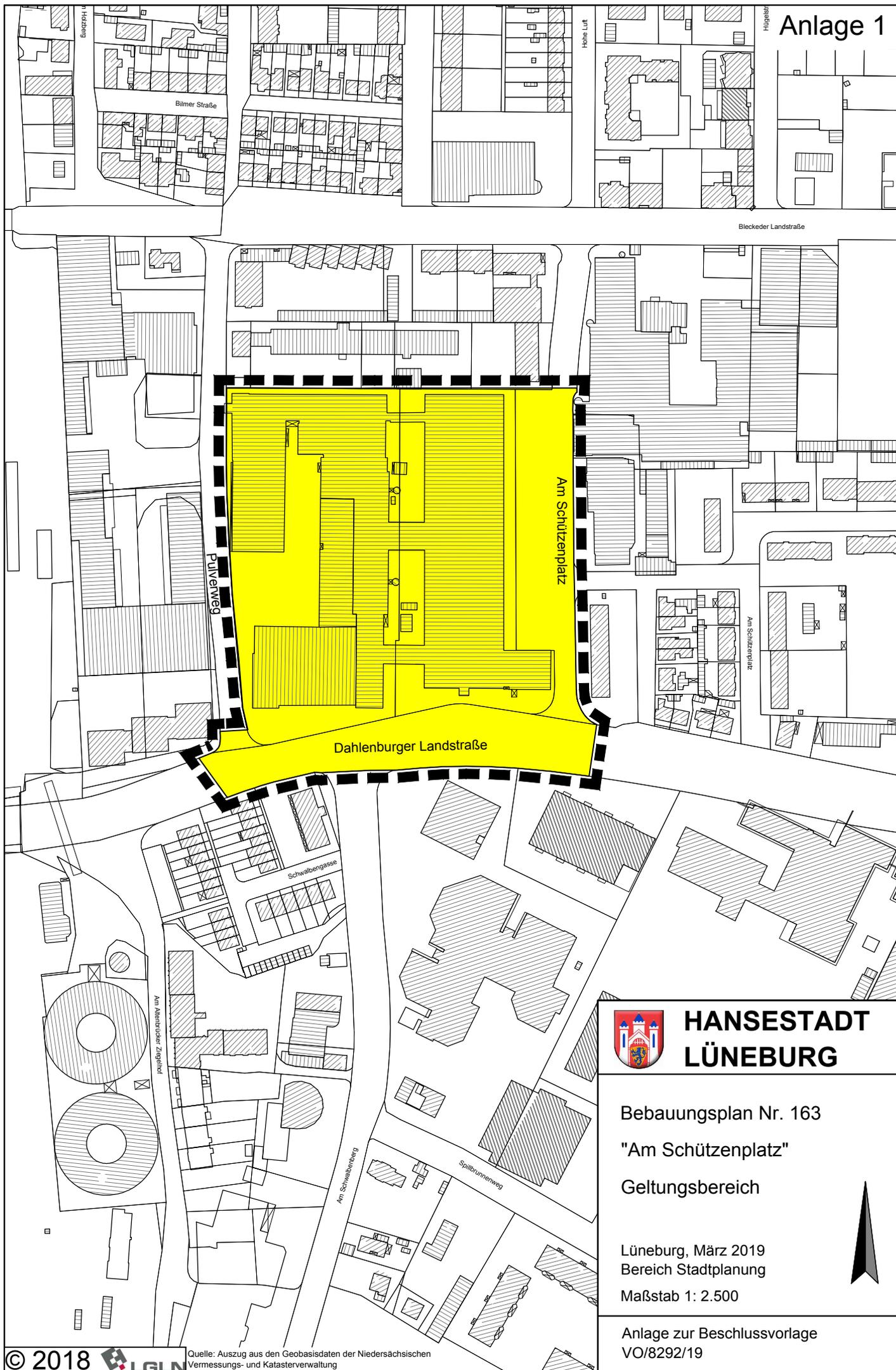
Anlage/n:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 Entwurf B-Plan
- Anlage 4 Begründung mit Umweltbericht

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 163

"Am Schützenplatz"

Geltungsbereich

Lüneburg, März 2019
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/8292/19



<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	163 "Am Schützenplatz"

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	

Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“

der Hansestadt Lüneburg



Entwurf der Begründung
in der Fassung vom 06.03.2019

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.....	7
1.1 Planungsanlass	7
1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht	7
1.3 Verfahren	8
1.4 Rechtliche Grundlagen	8
2 Plangebiet	9
3 Planungsvorgaben	10
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	10
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009).....	14
3.3 Flächennutzungsplan	17
3.4 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	17
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg	17
3.5.1 Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz	19
4 Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann vom Standort Bleckeder Landstraße an den Standort Lucia-Gelände in Lüneburg.....	23
4.1 Sonstige Rechtsvorschriften (gewidmete Parkplatzfläche).....	24
5 Allgemeines Planungsziel	25
6 Inhalt der Planung	25
6.1 Art der baulichen Nutzung	26
7 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“	26
8 Urbane Gebiete	28
9 Erweiterter Bestandsschutz	30
10 Maß der baulichen Nutzung	30
11 Baugrenzen, Bauweise	31
11.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“	31
11.2 Urbane Gebiete.....	31
12 Höhe baulicher Anlagen.....	32
12.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“	33
12.2 Urbane Gebiete.....	33

13 Zahl der Vollgeschosse	33
13.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“	33
13.2 Urbane Gebiete.....	34
14 Grundflächenzahl	34
14.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“	34
14.2 Urbane Gebiete.....	35
15 Stellplätze, Nebenanlagen	35
16 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien	36
17 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	36
18 Örtliche Bauvorschriften	37
18.1 Einstellplätze.....	38
18.2 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile	38
18.3 Dacheindeckungen	39
18.4 Dachneigung und Form der Dächer	39
18.5 Sonstige bauliche Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)	39
18.6 Werbeanlagen.....	40
19 Erschließung	41
19.1 Individualverkehr	42
19.2 Fußgänger und Radfahrer	42
19.3 ÖPNV	43
20 Mit Rechten zu belastende Fläche	43
20.1 Geh- und Fahrrecht	43
20.2 Leitungsrecht.....	44
21 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
21.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg	44
21.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm	48
21.2 Geruchsimmissionen	49
22 Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg	49
23 Grünordnung	50
24 Artenschutz	51
25 Ver- und Entsorgung	52
26 Baugrund	53
27 Archäologie und Altlasten, Kampfmittel	53

28 Flächen54

TEIL II UMWELTBERICHT

29 Einleitung55

29.1 Beschreibung des Geltungsbereiches55
 29.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes56
 29.3 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes56
 29.4 Planvorgaben.....57
 29.4.1 Fachpläne57
 29.4.2 Fachgesetze58
 29.5 Planungsalternativen59

30 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen60

30.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und des Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft u. die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang a)60
 30.1.1 Bestand und Bewertung.....60
 30.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung62
 30.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....64
 30.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....64
 30.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang b)66
 30.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang c)66
 30.3.1 Bestand und Bewertung.....67
 30.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung67
 30.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....69
 30.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....69
 30.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang d).....71
 30.4.1 Bestand und Bewertung.....71
 30.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....71
 30.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....71

30.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang e).....	71
30.5.1	Bestand und Bewertung.....	71
30.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	71
30.5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	71
30.6	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang f).....	72
30.6.1	Bestand und Bewertung.....	72
30.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	72
30.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	73
30.7	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbes. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang g).....	73
30.8	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)	73
30.8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	73
30.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	74
30.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	74
30.9	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, Belang i).....	74
30.10	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange a bis d und i (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, (Belang j)	74
30.10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	75
30.10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	75
30.10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	76
31	Eingriffsregelung.....	76
31.1	Bilanzierung.....	76
32	Ergänzende Angaben	79

32.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.	79
32.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	79
32.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	79
32.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	79
33	Quellennachweis	81
34	Billigung	81

Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Schützenplatz", ohne Maßstab
- Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,
- Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab
- Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen 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: "Lüneburger Liste", Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2008, Dr. Lademann & Partner, S.86
- Abbildung 8: Gestaltungsvorschlag Lucia Quartier Lüneburg,
Quelle: Lohmann Architekten BDA, 21.09.2018
- Abbildung 9: Gestaltungsvorschlag Lucia Quartier Lüneburg,
Quelle: Lohmann Architekten BDA, 21.09.2018
- Abbildung 10: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 1),
Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult, Seite 36
- Abbildung 11: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 2),
Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult, Seite 37
- Abbildung 12: 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. Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ beschlossen.

Um die Flächen im Bereich zwischen den Straßen „Pulverweg“ und „Am Schützenplatz“ städtebaulich zu entwickeln, hatte der Verwaltungsausschuss bereits am 24. Juni 2008 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 „Pulverweg“ gefasst. Dieser sah die Entwicklung eines Mischgebietes für das gesamte Betriebsgelände vor. Seit dem wurden unterschiedliche Nachnutzungskonzepte der Grundstückseigentümer von der Verwaltung vorgeprüft. Dieses Planverfahren wird mit dem Beschluss zu diesem Verfahren eingestellt.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt nun, den östlichen Teil des Betriebsgrundstückes „Am Schützenplatz“ für eine geplante Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Wohneinheiten planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem wird für den westlichen Bereich des Plangebietes ein zulässiger Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen definiert.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Wiedernutzung und Verdichtung der aufgegebenen Gewerbefläche reduziert die zukünftige Bodeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planungen berücksichtigt:

- 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)
- Klimaökologisches Fachgutachten (November 2018, GEO-NET Umweltconsulting GmbH)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (6. Dezember 2018, BBS Greuner-Pönicke)
- Grünordnerischer Fachbeitrag – Bestand und Bewertung (07. Dezember 2018, GSP Ingenieurgesellschaft mbH)

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Lucia Park an der Dahlenburger Landstraße in der Hansestadt Lüneburg (Dezember 2018, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert)

1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ gefasst. Gemäß den Überleitungsvorschriften gilt jedoch trotz dieses Aufstellungsbeschlusses für die Aufstellung dieses Bebauungsplans das Verfahrensrecht des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 liegt östlich der Ilmenau ca. 1,5 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Schützenplatz", ohne Maßstab

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

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schützenplatz“ sowie der „Dahlenburger Landstraße“ bis zur Einmündung am „Pulverweg“.

Nördlich begrenzen die Wohnbebauungen an der Straße „Am Schützenplatz“ und „Pulverweg“ 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. 3,6 ha.

Die Fläche ist bislang durch die ehemaligen Fabrikhallen geprägt, die im westlichen Bereich zwischenzeitlich neuen Nutzungen zugeführt wurde.

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.



Ab- Die zeichnerische Darstellung der Änderungs-
bil- verordnung des Landes-Raumordnungspro-
grammes Niedersachsen stellt innerhalb der
Hansestadt Lüneburg im Bereich der Ilmenau
einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Ab-
stand zu den naturschutzrechtlich hoch-
wertigen Flächen auf, so dass eine Beein-
trächtigung 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 dem Bebauungsplan Nr. 163 sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Verflechtungsbe- reich 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 Einzelhandels- großprojekte, 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 (Beeinträchtigungsverbot). (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 je-

weiligen 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 am 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 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.

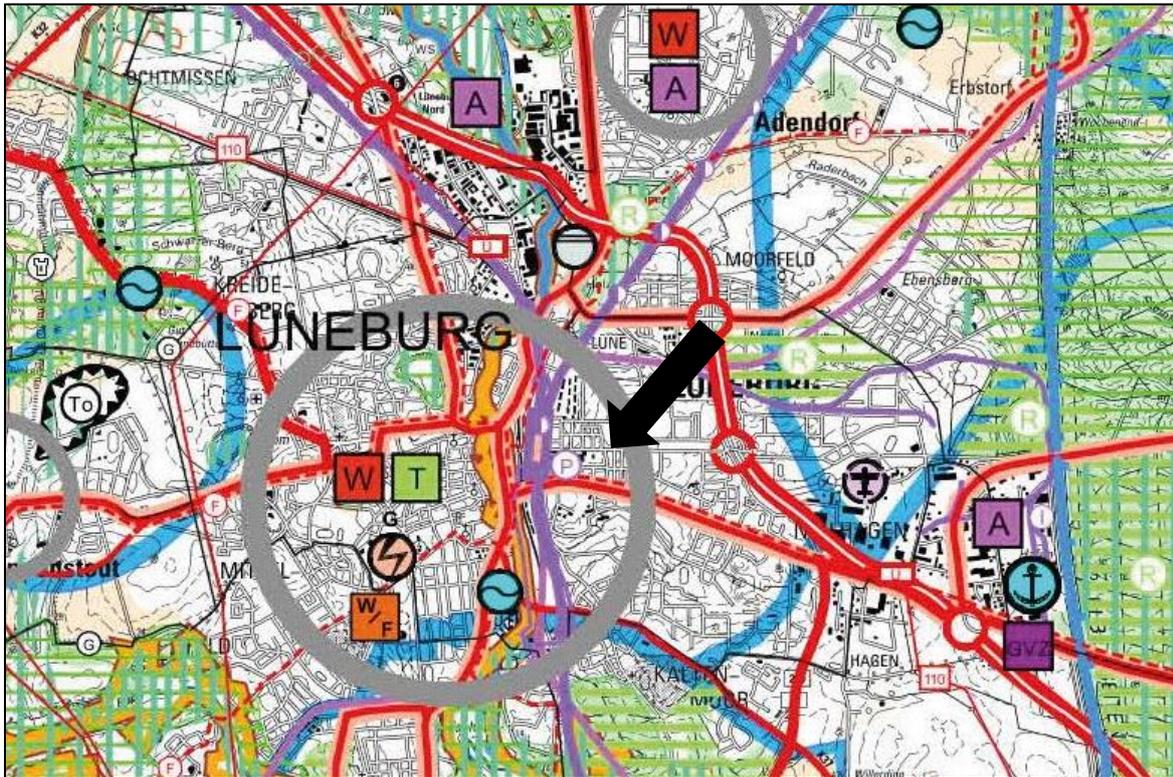


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

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, RROP).

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 stra-

ßengebundenen 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 sowie auf vorbereitender Ebene der der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant 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 schieneengebundenen als 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, RRÖP).

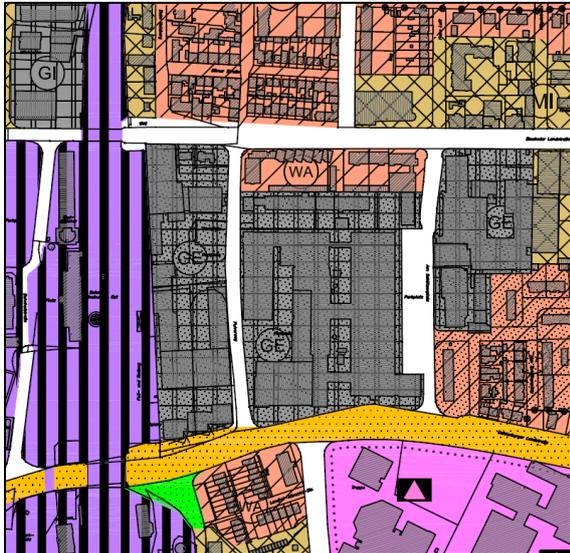
[...]

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 interkommunal 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 Geltungsbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) dar.



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.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg

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 Untersuchungsergebnisse wurden 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 Einzelhandelsnutzungen, der bestehenden sowie der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 geplanten Wohnnutzungen erfüllt der Bereich entsprechende Bereich 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 Neuweisung 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. Ein vollständiger Verlust des Einzelhandelsstandortes Bleckeder Landstraße ist aufgrund der beabsichtigten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe nicht zu erwarten.

Bereits in der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet hat die CIMA darauf hingewiesen, dass *perspektivisch zu prüfen sei, ob der Standort Bleckeder Landstraße nach den bevorstehenden Veränderungen weiterhin als zentraler Versorgungsbereich fungieren wird oder ob diese Funktion an andere, benachbarte Entwicklungsbereiche abgegeben werden kann* (Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet hat die CIMA, Seite 12).

Durch die beabsichtigte Verlagerung des Aldi- und Rossmann-Marktes sowie der Sparkassen-Filiale würden damit drei wichtige Mieter im Nahversorgungszentrum Bleckeder Straße wegfallen. Verbleiben würden neben dem Roy Robson Outlet noch der Getränkemarkt, eine Bäckerei, ein Blumenladen sowie ein Takstellenshop. Der Standort Bleckeder Landstraße würde damit nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) erfüllen, da er nicht mehr über ein hinreichend „vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen“ verfügen würde (Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet hat die CIMA, Seite 37).

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.

4 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 des Bebauungsplanes Nr. 163 zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes hat die Hansestadt Lüneburg 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 Lebensmittel-discounters 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 Umsatzverteilungen 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 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 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.

4.1 Sonstige Rechtsvorschriften (gewidmete Parkplatzfläche)

Innerhalb des Plangebietes grenzt westlich an die Straße am Schützenplatz eine Parkplatzfläche an, die bisher überwiegend von den Betriebsangehörigen des Strickwarenherstellers genutzt wurde. Seit der Aufgabe der Produktion wird dieser Parkplatz von Besuchern der Nachfolgenutzungen genutzt. Dieser Parkplatz ist bisher als öffentlicher Parkplatz gewidmet.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Areal machen es erforderlich, dass zukünftig auch eine große Stellplatzzahl auf dem Grundstück für Besucher bereitgestellt werden muss.

Ein Stellplatznachweis kann jedoch nur auf einer privaten Grundstücksfläche und nicht auf einer öffentlich gewidmeten Parkplatzfläche erfolgen. Für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich, die bisher öffentlich gewidmete Parkfläche einzuziehen und zu veräußern. Die Stellplätze werden im

Bebauungsplan festgesetzt und bleiben den Besuchern der dort entstehenden Nutzungen erhalten. Die Einziehung der Parkplatzfläche erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren.

Durch die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg erfolgt gleichzeitig das für eine Einziehung der bislang als gewidmete Parkplatzfläche erforderliche Beteiligungsverfahren gem. § 8 Abs. 2 NStrG.

5 Allgemeines Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes bestehen bislang die Produktionshallen eines Strickwarenherstellers, die in ihrer ursprünglichen Form nicht weiter aktiv genutzt werden. Seit der Betriebsstillegung sind die bestehenden Hallen bereits durch neue Nutzungen oder Zwischennutzungen belegt.

Durch diesen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung und Ansiedlung weiterer Nutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist neben einer Einzelhandelsentwicklung die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg vorgesehen. Die Errichtung eines Hotels sowie weiterer kleinteiliger Nutzungen ergänzen das künftige Angebot. Der westliche Bereich des Plangebietes wird für die Ansiedlung einer Nutzungsvielfalt entsprechend eines Urbanen Gebietes planungsrechtlich vorbereitet.

Weiterhin wird der Verkehrsraum der Dahlenburger Landstraße erweitert, um in diesem Bereich den Bau einer eigenständigen Busspur zu ermöglichen. Die im weiteren Straßenverlauf bereits bestehende Busspur kann damit durchgängig bis zum Bahnhof eingerichtet werden, was zu einer Betriebsoptimierung für den ÖPNV führen soll. Zudem soll durch eine Optimierung des Einmündungsbereichs des Pulverwegs der vorhandene Unfallschwerpunkt weiter entschärft werden.

6 Inhalt der Planung

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sowie der südöstliche und westliche Bereich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung geschaffen. Gleichzeitig sollen ergänzende Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden und insbesondere der Bau von neuen Wohneinheiten ermöglicht werden. Für den östlichen Bereich des Plangebietes liegt bereits ein konkretisiertes städtebauliches Konzept vor.

Der westliche Teil des Plangebietes sieht die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) im Rahmen einer Bestandsüberplanung und –festsetzung vor. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass zukünftige Nutzungsänderungen und die Entwicklung von Wohnraum möglich sind.

Die Flächen des Plangebietes werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption in verschiedene Bereiche zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gegliedert.

Aufgrund der bereits vorliegenden städtebaulichen Konkretisierungen für die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (SO-EW) sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) umfassen die entsprechenden Festsetzungen für den östlichen Teilbereich bereits einen deutlich höheren Detaillierungsgrad.

Um dennoch gewährleisten zu können, dass auf den westlichen Teilflächen des Plangebietes keine städtebaulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen und um bereits zu diesem Zeitpunkt eine gewisse städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, werden die Flächen im Bereich der Straße Pulverweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ mit einbezogen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6a und 11 BauNVO)

Die Fläche des Plangebietes wird mit Blick auf die städtebauliche Konzeption in zwei Bereiche zur Art der baulichen Nutzung gegliedert.

7 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ wie folgt festgesetzt:

Die Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss,
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschoße, zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Lebensmittelhandwerks,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Im Sondergebiet SO-EW 1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m² zulässig. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Warensortimente der Lüneburger Liste bis zu insgesamt 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO-EW 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Hauptsortiment Drogeriewaren und einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² zulässig. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Warensortimente der Lüneburger Liste bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) werden gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nachfolgende Festsetzungen zum Ausschluss und zur Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 11 und 6a BauNVO in den verschiedenen Geschossebenen getroffen:

Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- *Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,*
- *Ladeinfrastruktur für Elektromobilität*
- *Lagerflächen und Anlieferung.*

Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- *Sozialräume*

(vgl. Ziffer. 5.1.2 dieser Begründung).

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ ist erforderlich, da es sich bei der Errichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe um großflächigen Einzelhandel (>800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 und § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Die hoch zentrenrelevanten Warensortimente der Lüneburger Liste werden als Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, um eine Beeinträchtigung der Lüneburger Innenstadt ausschließen zu können.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten „Lüneburger Liste“		
Hoch zentrenrelevante Sortimente	(bedingt) zentrenrelevante Sortimente	Überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung Schuhe/Lederwaren Geschenkartikel Uhren/Schmuck Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik Spielwaren Sportartikel Nahrungs- u. Genussmittel (nur Spezialeinzelhandel) Parfümerieartikel Blumen Bücher Schreibwaren/Büroartikel Foto/Optik	Unterhaltungselektronik Fahrräder Informationstechnik Wohnaccessoires/Deko Übriger Freizeitbedarf Nahrungsmittel Drogerieartikel Blumen Jagdbedarf	Möbel Bau- und Gartenbedarf Heimtextilien Teppiche Bodenbelag/Tapeten/Farben Kfz-Zubehör Zoobedarf Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen/Leuchten Büroausstattungsbedarf

Abbildung 7: "Lüneburger Liste", Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2008, Dr. Lademann & Partner, S.86

Die Lüneburger Liste stellt einen Orientierungsrahmen dar. Sie hat nicht die Funktion einer zwingenden Erlaubnis-/Verbotsliste. Ein Abweichen von den Orientierungsvorgaben der Liste ist per Dispens fallweise möglich, erfordert jedoch eine besonders gewissenhafte Abwägung mit entsprechender Begründung für einen entsprechenden städtebaulichen Nutzen (Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2008, Dr. Lademann & Partner S. 86 ff.).

Neben dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässigen großflächigen Einzelhandel sind weitere ergänzende Nutzungen zulässig, um die Flächen des Plangebietes in zentraler Lage in der Hansestadt Lüneburg bestmöglich und flexibel nutzen zu können.

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschossenebene wird der starken Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes entsprochen. Allgemeine Wohnnutzungen in der Ebene der geplanten Einzelhandelseinrichtungen würden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen.

Gleichzeitig würden großflächige Einzelhandelsnutzungen oberhalb der Erdgeschossenebene aufgrund des hohen Kundenverkehrs mit Einkaufswagen zu einem unnötig erschwerten Kundenstrom führen und die entsprechenden Nutzungen ggf. unattraktiv machen.

Durch die Trennung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Geschossebenen sollen Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Die Entwicklung der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ dient der Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Umfeld des Plangebietes sowie gleichzeitig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur in gut erreichbarer Lage der Hansestadt Lüneburg. Bei der Entwicklung der Einzelhandelsflächen handelt es sich um Betriebsverlagerungen innerhalb des nahen Umfeldes, da die Altstandorte langfristig nicht wettbewerbsfähig gewesen wären.

Entsprechend der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes erfolgt die Neuabgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz, um die Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größe ansiedeln zu können.

8 Urbane Gebiete

Die westlichen sowie südöstlichen Flächen des Plangebietes werden als Urbanes Gebiet wie folgt festgesetzt:

In den Urbanen Gebieten (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6 a Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen allgemein ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrenrelevanten Sortimenten der Lüneburger Liste, mit Ausnahme den unter Ziffer 4 fallenden Betrieben,
- Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Urbanen Gebieten 1 und 2 (MU 1 und MU 2) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit bedingt zentrenrelevanten Sortimenten der Lüneburger Liste, bis 800m² Verkaufsfläche,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Im Erdgeschoss der Urbanen Gebiete (MU) ist eine Wohnnutzung an den Straßenseiten nicht zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) werden gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nachfolgende Festsetzungen zum Ausschluss und zur Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 11 und 6a BauNVO in den verschiedenen Geschossebenen getroffen:

Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- *Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,*
- *Ladeinfrastruktur für Elektromobilität*
- *Lagerflächen, Lagerräume und Anlieferung.*

Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- *Sozialräume.*

Die Urbanen Gebiete (MU) sichern die im westlichen Teilbereich bestehenden Nutzungen und ermöglichen zukünftig eine bauliche - sowie Nutzungserweiterung insbesondere auch zur Schaffung von Wohnraum.

Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrelevanten Sortimenten der Lüneburger Liste, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden für die Flächen der Urbanen Gebiete ausgeschlossen. Diese würden zu einer Beeinträchtigung der Lüneburger Innenstadt führen und entsprechen hinsichtlich ihrer Nutzung nicht dem städtebaulichen Umfeld des Plangebietes.

Eine Begrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht. Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg umfasst in Bezug auf nicht-zentrenrelevante Sortimente in seinen Ausführungen lediglich Aussagen zu großflächigen Spezialanbietern. *Außerdem sollte sich die Stadt keine Beschränkungen auferlegen, wenn die Ansiedlung großflächiger Spezialanbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Entscheidung stünde* (Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, Dr. Lademann & Partner, S. 98). Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 163 getroffenen Festsetzungen ist eine entsprechende Ansiedlung großflächiger Spezialanbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich. Da aber auch diese seitens des Gutachters nicht als kritisch bewertet werden, ergibt sich, dass auch kleinflächige Betriebe innerhalb des Plangebietes zu keinen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt der Hansestadt Lüneburg führen werden.

Tankstellen würden durch ihre hohe verkehrliche Frequenz eine zusätzliche Belastung dieses Bereichs erzeugen, der durch den Ausschluss vermieden werden soll.

In Verbindung mit den baulichen Strukturen der Sonstigen Sondergebiete erfolgt durch die geplante Entwicklung des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) ein in sich gestaltetes Quartier, welches durch die Nutzungsmischung zu einer sinnvollen Nahversorgung der Umgebung beitragen soll.

Durch die Begrenzung der zulässigen Nutzungen im Untergeschoss des Plangebietes erfolgt eine strukturierte Gliederung des Plangebietes. Die von den Nutzungen getrennte Anordnung von Stellplätzen gewährleistet eine Übersichtlichkeit und bestmögliche Ausnutzung der Flächen. Die für die

geplanten Einzelhandelseinrichtungen und Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze würden auf anderen Geschossebenen zu einem Verlust nutzbarer Bereiche führen.

Das Untergeschoss soll in erster Linie als Tiefgaragensgeschoss genutzt werden. Allgemein werden Nebenanlagen wie Technik- oder Lagerräume, Abstellräume für die Wohnungen oder Anlieferungsbereiche ermöglicht. Sozialräume werden im Untergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen, damit diese unter einem Prüfungsvorbehalt stehen. Somit kann im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung geprüft werden, ob in diesen Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, die insbesondere auf einer ausreichenden Belichtung und Belüftung beruhen.

9 Erweiterter Bestandsschutz

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) sind geringfügige Nutzungserweiterungen hoch zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe gemäß der Lüneburger Liste bis zu einer Größe von max. 30 % ausnahmsweise zulässig.

Die baulichen Strukturen im westlichen Teil des Plangebietes unterliegen im Gegensatz zum östlichen Plangebiet bestehenden Nutzungen. Eine Nutzungsaufgabe ist derzeit nicht erkennbar. Durch die Zulässigkeit eines erweiterten Bestandsschutzes wird den bestehenden Nutzungen die Möglichkeit gegeben, sich entsprechend ihres derzeitigen Bestandes in einem angemessenen Rahmen baulich zu erweitern. Der Verweis auf die Zentrenrelevanz der Lüneburger Liste gewährleistet den Ausschluss einer negativen Auswirkung auf die Einzelhandelsstrukturen der Lüneburger Innenstadt.

10 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20 und 21 a BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sowie der Baumasse bleibt die Fläche sowie Baumasse der Stellplätze des Untergeschosses (UG) unberücksichtigt.

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 bis 3) sowie der Sonstigen Sondergebiete SO-EW 1 und 2 kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Flächen der Stellplatzanlage innerhalb des Untergeschosses werden im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit herangezogen. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ) unter Einbeziehung des Vollgeschosses würde die Möglichkeit eröffnen ein entsprechend größeres Bauvolumen oberhalb der Geländeoberfläche zu errichten.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet ein Anpassen der künftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Am Schützenplatz, Dahlenburger Landstraße sowie der Straße Pulverweg.

11 Baugrenzen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Flächen des Plangebietes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude innerhalb der Baugrenzen grenzständig errichtet werden dürfen, da durch den Bebauungsplan nicht die künftigen Grundstücksverhältnisse vorgegeben werden können.

11.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ sichern durch die abschnittsweise Gliederung die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

Durch die einzelnen Baufenster wird trotz der zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet, dass sich eine stimmige Baukörperform entwickelt und keine Unverhältnismäßigkeiten gegenüber den umliegenden Gebäuden entstehen können. Die Orientierung der Baufenster im westlichen und nördlichen Bereich schafft innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 (SO-EW) ausreichenden Platz, um eine übersichtliche Stellplatzanlage für den künftigen Kundenverkehr errichten zu können.

Als Bauweise für die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ wird eine geschlossene Bauweise [g] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Errichtung der Einzelhandelsbetriebe mit den geplanten maximalen Verkaufsflächen umsetzen zu können. So ist die Errichtung eines kompakten Baukörpers möglich, welche zu einer bestmöglichen Ausnutzung der Flächen führt.

Die für zeitgemäße Lebensmittel- und Drogeriemärkte erforderlichen Flächen für heute übliche Anforderungen der Warenpräsentation mit breiten Gängen und niedrigen Regalen bedürfen eines größeren Flächenbedarfs. Die entsprechenden Gebäude der geplanten Einzelhandelsbetriebe werden die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o] voraussichtlich überschreiten. Aus diesem Grund wird für die Fläche der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ eine geschlossene Bauweise [g] gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um das geplante Vorhaben auf der innerstädtischen Fläche umsetzen zu können.

Die Baufenster innerhalb der Gebiete werden im nördlichen sowie westlichen Bereich angeordnet, um die Möglichkeit zu schaffen, eine zentrale und übersichtliche Stellplatzanlage für den künftigen Kundenverkehr errichten zu können (vgl. Ziff. 11).

11.2 Urbane Gebiete

Für die Urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 bis 3) wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption im östlichen Plangebiet sowie der bestehenden Gebäudekubatur im westlichen Teilbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Da für den westlichen Teil des Plangebietes bislang keine konkreten Planungsziele bestehen, werden die festgesetzten Baufenster im entsprechenden Bereich deutlich großzügiger gestaltet und sichern den vorhandenen Baubestand ab. Ihre Gliederung sowie das Maß der baulichen Nutzung stellen dennoch sicher, dass trotz der Entwicklung im östlichen Plangebiet keine unkontrollierte Entwicklung auf den Bestandsflächen im Bereich der Straße Pulverweg entstehen kann. Vorsprünge der Bestandsgebäude, die von den künftigen Baufenstern innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) nicht erfasst werden, unterliegen dem Bestandsschutz und sind somit auch nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 163 weiterhin im Rahmen der Zulässigkeit des erweiterten Bestandsschutzes

nutzbar. Die Gliederung in die Gebiete MU1 und MU2 erfolgt, um mit differenzierten Maßen der baulichen Nutzung, eine städtebauliche Steuerung der Gebäudemassen vorzunehmen und damit die gewünschten Gebäudekubaturen an der Dahlenburger Landstraße zu entwickeln, die höher ausfallen sollen als im Bereich des Pulverweges.

Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) ermöglicht die Umsetzung verschiedener Nutzungen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Dahlenburger Landstraße sieht die Gebäudestellung eine Ausrichtung zur Straßenverkehrsfläche vor, um im rückwärtigen Bereich entsprechend ruhigere Bereiche zu schaffen. Zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption wird für das urbane Gebiet 3 eine geschlossene Bauweise [g] festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise [g] für das Urbane Gebiet (MU 3) können die entsprechenden Bereiche auch nach einem möglichen Abgang der bestehenden Gebäudekomplexe bestmöglich ausgenutzt werden.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die größeren Gebäudekomplexe im Bereich der Straße Pulverweg und Am Schützenplatz geprägt. Die bislang im östlichen Teil des Geltungsbereiches bestehenden gewerblichen Hallenstrukturen entsprechen diesem Erscheinungsbild.

12 Höhe baulicher Anlagen

In den Sonstigen Sondergebieten „Einzelhandel und Wohnen“ 1 und 2 (SO-EW 1 und 2) sowie den Urbanen Gebieten 1 bis 3 (MU 1 bis 3) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und Anlagenhöhen. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN), trotz der bewegten Topografie an die bestehenden Gebäude entlang der Straße Pulverweg, Am Schützenplatz und Dahlenburger Landstraße anpassen, um ein stimmiges Ortsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

12.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“

Die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ dienen dem planerischen Ziel der Entwicklung neuer Einzelhandelseinrichtungen sowie der ergänzenden Errichtung von Wohneinheiten, um der großen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nachzukommen. Um diesem städtebaulichen Ansatz zu folgen, ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Errichtung eines markanten Gebäudes mit einer Gebäudehöhe von ca. 16,00 m (40,00 m ü.NHN.) zulässig. Durch die festgesetzten abgestuften Gebäudehöhen der einzelnen Baufenster wird trotz der zulässigen Gesamthöhe gewährleistet, dass die angebundenen Gebäudekörper mit geringer Höhe zu einer Anpassung an die umgebende Bestandsbebauung führen.

Die innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 sowie dem Urbanen Gebiet 3 (MU 3) zulässige größere Gebäudehöhe im Vergleich zu den westlichen Plangebietsflächen der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) ermöglichen Sichtbeziehungen in Richtung der Lüneburger Altstadt.

12.2 Urbane Gebiete

Die Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) stellen hinsichtlich ihrer zulässigen Gebäudehöhe einen Übergang zwischen den derzeit im westlichen Geltungsbereich bestehenden Gebäudehöhen sowie den künftigen baulichen Strukturen im östlichen Plangebiet dar.

Die Bestandsbebauung im westlichen Plangebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen gesichert und kann sich zudem in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen weiter entwickeln.

Für das Urbane Gebiet 3 (MU 3) ist mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 27,00 m über Gelände (50,50 m ü.NHN.) die Errichtung des höchsten Gebäudes innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des entsprechenden Baufensters sowie der innerhalb des Plangebietes umgebenden weiteren geplanten baulichen Strukturen übernimmt der künftige Baukörper eine prägende Form innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit Blick auf die Umgebung des Plangebietes werden sich durch die bauliche Entwicklung dennoch keine negativen baulichen Auswirkungen auf die bestehende Bestandsbebauung ergeben.

13 Zahl der Vollgeschosse

Für eine strukturierte Höhenstaffelung innerhalb des Geltungsbereiches werden in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe für die einzelnen Baufenster unterschiedliche Zahlen der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

13.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“

Entsprechend des südlich anschließenden Urbanen Gebietes 3 (MU 3) wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Sonstigen Sondergebiete detailliert festgesetzt. Durch die Festsetzung einer zwingenden Zahl von Vollgeschossen für das städtebaulich prägnanteste Gebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird das Erscheinungsbild der künftigen Einzelhandelseinrichtungen, in Verbindung auf den oberhalb vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes, bereits auf Ebene der Bauleitplanung bestimmt. Die zwingende Zahl der Vollgeschosse verdeutlicht die Absicht der Hansestadt Lüneburg innerhalb des Geltungsbereiches neben den Einzelhandelseinrichtungen dem

starken Bedarf weiterer Wohneinheiten in gut erreichbarer Lage innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Lüneburg nachzukommen. Für die umliegenden Baufenster innerhalb der Sonstigen Sondergebiete wird auf die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit verzichtet. Durch das geplante prägende Gebäude mit einer zwingenden Viergeschossigkeit ist das künftige Erscheinungsbild des Gebietes festgelegt, sodass sich die umgebenden Gebäude in einem gewissen Maß flexibel entwickeln können, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf das städtebauliche Ziel der Hansestadt Lüneburg zu haben.

13.2 Urbane Gebiete

Für das Urbane Gebiet 1 (MU 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei [III] begrenzt. Somit ist im Falle eines Rückbaus eine Neuerrichtung entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung möglich. Das Urbane Gebiet 1 (MU 1) stellt einen Übergang zu der Bebauung entlang der Straße Pulverweg und den künftigen Gebäuden des östlichen Plangebietes dar.

Für das Urbane Gebiet 2 (MU 2) wird ein Mindest- bzw. Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse von vier bis fünf [4-5] festgesetzt, um entlang der Dahlenburger Landstraße zwischen der bestehenden Bebauung und den künftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes ein stimmiges Erscheinungsbild zu schaffen.

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) entsprechend der geplanten Entwicklung genau festgesetzt, um eine gezielte räumliche Wirkung innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. Zur Gewährleistung einer entsprechenden Umsetzung werden für die Baufenster innerhalb des Urbanen Gebietes in Abhängigkeit der künftigen städtebaulichen Wirkung ein Höchstmaß, ein Mindest- bzw. Höchstmaß sowie eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann bereits durch die baurechtlich getroffenen Festsetzungen das künftige Bild des geplanten Quartiers zielgerichtet entwickelt werden.

14 Grundflächenzahl

Für die Urbanen Gebiete sowie die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt, um zwar die geplanten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen, aber Unverhältnismäßigkeiten zu der Umgebungsbebauung auszuschließen.

14.1 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ wird für die geplante Errichtung der Einzelhandelsbetriebe eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung zu stellen sowie eine Tiefgarage in der entsprechenden Größe zu ermöglichen und somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel die Versorgungsfunktion im östlichen Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg gerecht zu werden.

14.2 Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die künftige Entwicklung entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine bestmögliche Ausnutzung des zentral gelegenen Plangebietes durch die künftigen Nutzungen. Der hohe Grad der Versiegelung reduziert die Inanspruchnahme weiterer Flächen an anderer Stelle und ist durch die vorangegangene Nutzung der Flächen sowie die Lage des Geltungsbereiches städtebaulich vertretbar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen erfolgt eine starke Ausnutzung der Flächen, sodass die nachzuweisenden Stellplätze sowie weitere erforderliche Nebenanlagen der künftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und angeordnet werden können.

15 Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage (ST) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Unterbauung der entsprechenden Bereiche durch eine Tiefgarage (TG) ist zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO-EW 2) ist oberirdisch die Errichtung von folgenden baulichen Nebenanlagen in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage (ST) zulässig:

- *Stellplätze*
- *Einkaufswagenboxen*

Die Lage der zulässigen Stellplätze auf Ebene des Untergeschosses wird innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) begrenzt, um durch die konzentrierte Lage der künftigen Stellplätze die Übersichtlichkeit und somit die Sicherheit für die jeweiligen Nutzer gewährleisten zu können.

Mögliche weiterführende Nutzungen innerhalb der Fläche der Tiefgarage werden auf Ebene des ersten Vollgeschosses auf die Errichtung von Einkaufswagenboxen beschränkt. Die Übersichtlichkeit der Kundenstellplatzanlagen wird somit durch anderweitige Nutzungen nicht eingeschränkt und der erforderliche Flächenbedarf für die zu erbringenden Stellplätze der Einkaufseinrichtungen sichergestellt.

Aufgrund der Bahnhofsnähe sowie der Nähe zur Innenstadt besteht im Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Straßen ein hoher Parkdruck. Um diesen durch die Ansiedlung der Einzelhandels- einrichtungen sowie der zusätzlichen Wohneinheiten nicht zusätzlich zu belasten, ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die Funktionalität des Quartiers von Bedeutung. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer ausreichend groß dimensionierten Stellplatzanlage für die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ sowie ein konkret festgelegter Stellplatzschlüssel für die innerhalb des Vorhabengebietes geplanten Wohneinheiten.

Zur Gliederung der verschiedenen Nutzungen mit unterschiedlichen Baumassen werden die künftigen Einzelhandelsbetriebe in zwei Sondergebieten SO-EW 1 und SO-EW 2 festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die Anordnung einer gemeinschaftlichen Kundenstellplatzanlage, um den relativ kleinen Teilbereich der Einzelhandelsnutzungen bestmöglich auszunutzen. Der Stellplatznachweis der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des SO-EW 1 ist auf der Stellplatzanlage innerhalb des SO-EW 2 zu erbringen. Entsprechende Vereinbarungen sind auf privatrechtlicher Ebene zu treffen.

16 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuhalten.

Zur Nutzung von erneuerbarer erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen der notwendigen Einstellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

Technische Maßnahmen zur Nutzung Erneuerbarer Energien sind für 100% der notwendigen Einstellplätze in der Tiefgarage und für 25% der notwendigen oberirdischen Einstellplätze vorzubereiten.

Die verbindliche Berücksichtigung technischer Maßnahmen für eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energien sowie eine entsprechend mögliche Nutzung für die notwendigen Einstellplätze berücksichtigt die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes zur Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien. Gleichzeitig wird die fortlaufende Weiterentwicklung und steigende Verbreitung der Elektromobilität unterstützt und dessen Verwendung durch nutzbare Ladestationen gestärkt.

17 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Trennkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei die Regenspende $r(15,5) = 169,6 \text{ l/(s.ha)}$ nicht übersteigen

Das innerhalb des SO-EW 1 anfallende Niederschlagswasser ist über das festgesetzte Leitungsrecht in den bestehenden Hauptsammler in der „Dahlenburger Landstraße“ einzuleiten.

Das innerhalb des SO-EW 2 anfallende Niederschlagswasser ist über das festgesetzte Leitungsrecht in den bestehenden Hauptsammler in der „Dahlenburger Landstraße“ einzuleiten.

Das innerhalb des MU 1 anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Pulverweg“ (Zuleitung Bleckeder Landstraße) einzuleiten.

Das innerhalb des MU 2 anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwassersammelkanal in der Straße „Dahlenburger Landstraße/ Ecke Pulverweg“ einzuleiten.

Das innerhalb des MU3 anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Hauptsammler in der Dahlenburger Landstraße einzuleiten.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse von bindigen Bodenarten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar. Für die Flächen des Plangebietes erfolgt eine gebietsbezogene Zuordnung der Einleitungspunkte in die öffentliche Trennkanalisation der Hansestadt Lüneburg. Entsprechend der Kapazitäten des Kanalnetzes erfolgt eine Begrenzung des Drosselabflusses bemessen an dem 15 jährigen Regenereignis.

Der Überflutungsnachweis (30 jähriges Regenereignis) entsprechend der DIN 1986-100 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens der künftigen Bauherren zu erbringen. Es ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

18 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 wird von Bestandsbebauung eingefasst. Zur Erhaltung eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes werden für die Flächen des Plangebietes örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um die künftigen baulichen Strukturen an die Umgebung anzupassen.



Abbildung 8: Gestaltungsvorschlag Lucia Quartier Lüneburg, Quelle: Lohmann Architekten BDA, 21.09.2018



Abbildung 9: Gestaltungsvorschlag Lucia Quartier Lüneburg, Quelle: Lohmann Architekten BDA, 21.09.2018

Das besondere Stadtbild der historischen Altstadt der Hansestadt Lüneburg, welches durch barocke Klinkerfassaden bestimmt wird, wird durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften in zeitgemäßer Form aufgegriffen.

18.1 Einstellplätze

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

In den Urbanen Gebieten sowie den Sonstigen Sondergebieten „Einzelhandel und Wohnen“ sind für Wohneinheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze, für Wohneinheiten in einer Größe bis 75m² Wohnfläche je 1 Einstellplatz im Sinne des § 47 (1) NBauO auf demselben Grundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Für Wohneinheiten im geförderten im geförderten Wohnungsbau ist 1 Einstellplatz je Wohneinheit herzustellen.

Durch das geplante Vorhaben wird eine erhöhte Zahl von Wohneinheiten innerhalb der Hansestadt Lüneburg geschaffen, um dem entsprechend hohen Bedarf nach Wohnraum nachzukommen. Um den öffentlichen Raum durch den ruhenden Verkehr der künftigen Wohneinheiten zu belasten, erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Stellplatzanzahl in Bezug auf die Größe der Wohneinheiten. Es ist beabsichtigt die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss anzuordnen, um diese von den Kundenstellplätzen der Einzelhandelseinrichtungen zu separieren.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg erfolgt eine Vereinbarung zur anteiligen Umsetzung der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau. Aufgrund der Nutzung als öffentlich geförderter Wohnungsbau wird der Nachweis eines Stellplatzes in Bezug auf die Wohneinheit, unabhängig von der Wohnflächengröße, seitens der Hansestadt Lüneburg als ausreichend erachtet.

18.2 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

In den Sondergebieten „Einzelhandel und Wohnen“ sowie innerhalb des Urbanen Gebietes 3 ist für die Fassaden der Hauptgebäude ausschließlich Verblendmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig.

Für die Brüstungen der Balkone sind auch andere Materialien in hellen Farben sowie Glas zulässig.

In den Urbanen Gebieten 1 und 2 ist Putz als Fassadenmaterial für bis zu 30% der Fassaden zulässig.

Die in ihrer Baumasse prägenden Strukturen des östlichen Plangebietes passen sich durch die festgesetzten Fassadenmaterialien an das Stadtbild der Hansestadt Lüneburg an. Durch den zum Großteil als Wohnnutzung vorgesehen Anteil mit voraussichtlich vielen Fensterflächen werden die Klinkerfassaden aufgelockert.

Die städtebauliche Entwicklung des westlichen Plangebietes besteht bislang gegenüber dem östlichen Teilbereich in keiner weitergehend konkretisierten Form. Die getroffenen Festsetzungen umfassen neben einer Bestandserhaltung zudem eine geringfügige bauliche Entwicklung. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Betriebe im Bereich der Straße Pulverweg ist in diesem Bereich vorwiegend von einer großstrukturierten gewerblichen Entwicklung vorgesehen. Hinsichtlich dieser differenzierten städtebaulichen Entwicklung sowie der Gestaltung der umliegenden Gebäudefassaden ist Putz als Fassadenmaterial für die Urbanen Gebiete 1 und 2 in einem angemessenen prozentualen Anteil zulässig.

18.3 Dacheindeckungen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung gemäß Nummer 3.1 kann in den Bereich abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Auf Dachbegründung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

Die vorzusehenden Dachbegrünungsmaßnahmen führen für die höher gelegenen Vollgeschosse zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sowie zu einer grundsätzlichen Verbesserung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

18.4 Dachneigung und Form der Dächer

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

Aufgrund der städtischen Lage und der damit verbundenen klimatischen Situation sind die künftigen Gebäude mit Flachdächern zu versehen, so dass diese als Gründach ausgebildet werden können. Durch die getroffene Maßnahme erfolgt eine grundsätzliche Verbesserung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Grünbedachung des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

18.5 Sonstige bauliche Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

Die oberirdischen Einstellplätze sowie deren Zu- und Umfahrten sind mit fugenarmen Pflaster (≤ 3 mm Fugenbreite) herzustellen.

Es sind helle Materialien zu verwenden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Mit Verweis auf die unter Ziffer 18 zusammengefassten Ausführungen des klimaökologischen Fachgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg werden Maßnahmen getroffen um die sehr ungünstige bioklimatische Situation im Bereich des Vorhabengebietes zu verbessern.

Die Beschaffenheit der nicht natürlichen Oberflächen (vor allem Gebäude, Dächer, Straßen) bestimmt die Wärmeleitfähigkeit ins Gebäude (bzw. in den Boden) sowie die Oberflächentemperatur und damit

die Lufttemperatur im angrenzenden Außenraum. Die Energieumsätze am Erdboden bzw. an den Wänden werden u.a. sehr stark von den Reflexionseigenschaften (Albedo) des Untergrunds bestimmt. Insbesondere weiße und helle Oberflächen reflektieren die Sonnenstrahlung stark. Der reflektierte Anteil trägt damit nicht mehr zur Erwärmung der Oberfläche bei (Klimaökologischen Fachgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg, Seite 12).

Die Verwendung eines hellen Pflasters für die großräumigen Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes kommt somit dem Mikroklima im Umfeld des Vorhabengebietes zu Gute und führt anteilig zu einer Verbesserung der sehr ungünstigen bioklimatischen Situation.

Die ergänzende Festsetzung einer maximalen Fugenbreite für die bauliche Ausführung der Stellplatzanlagen entspricht der Berechnungsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung zu dem geplanten Vorhaben und ist somit verbindlich festzusetzen.

18.6 Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind je Betrieb bis zu einer Größe von 1m² ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 sind zusätzlich zu Ziffer 6.1 je großflächigem Einzelhandelsbetrieb zwei betriebsbezogene Werbeanlagen mit einer jeweiligen Größe bis zu 5,5 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Ausgenommen sind Betriebe mit Nachtöffnungszeiten.

Innerhalb der Sondergebiete SO-EW 1 und 2 ist die Ausrichtung der Werbeanlagen nur in Richtung der Stellplatzanlage (ST) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 ist ein freistehender Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen der SO-EW 1 und 2 als Gemeinschaftswerbepylon bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Gelände bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und MU 2) ist jeweils ein freistehender Werbepylon mit mehreren Werbetafeln als Gemeinschaftswerbepylon bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Gelände bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

Innerhalb des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) sind Werbeanlagen je Gebäudefassade und Betrieb in einer Größe von max. 2 m² zulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und 3) ist je Betrieb die Errichtung von 3 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen entlang der Dahlenburger Landstraße zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) ist die Errichtung eines freistehenden Werbepylons unzulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Die konkreten Vorgaben zur zulässigen Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen werden vorgenommen, um einerseits den Betrieben die Möglichkeit zu geben im ausreichenden Umfang auf die jeweilige Nutzung aufmerksam zu machen und somit eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit gewährleisten zu können, andererseits werden durch die getroffenen Einschränkungen die umliegenden Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches vor Beeinträchtigungen geschützt und ein stimmigen Ortsbild erhalten. Durch die gebietsbezogene Zulässigkeit von freistehenden Gemeinschaftswerbepylonen wird eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes durch ein Übermaß an Werbemitteln ausgeschlossen.

19 Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg liegt unmittelbar nördlich der Dahlenburger Landstraße sowie zwischen den Straßen Pulverweg und Am Schützenplatz.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie einer beabsichtigten Umgestaltung der Straße Dahlenburger Landstraße wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

Auszug verkehrstechnische Untersuchung Seite 18

Die Hansestadt Lüneburg stellt den Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ auf, wo der Lucia Park mit Einzelhandel, Hotel und Wohnen entstehen soll. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen von einem gemeinsamen Parkplatz aus erschlossen werden, der an die Straße Am Schützenplatz angebunden ist. Darüber hinaus sind verschiedene Varianten zur Anbindung des Lucia Parks an die Dahlenburger Landstraße diskutiert worden.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde das dem Grundstück zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und mit den prognostizierten Verkehrsmengen im Straßennetz überlagert worden. Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen dienen als Grundlage für die Abschätzung möglicher Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks und zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte im Hauptverkehrsnetz. Darüber hinaus wurden mikroskopische Verkehrssimulationen durchgeführt und ein Vorschlag zur Gestaltung der Verkehrsanlagen erarbeitet.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen grundsätzlich vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Hierfür sind jedoch eine Reihe von Ausbaumaßnahmen im Zuge der Dahlenburger Landstraße und an den Knotenpunkten Am Schützenplatz und Am Schwalbenweg erforderlich. So müssen Linksabbiegestreifen ausgebaut und neue Querungsstellen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Der Knotenpunkt Am Schützenplatz muss signalisiert werden, wenn alle Fahrbeziehungen möglich sein sollen. In diesem

Zusammenhang kann auch ein durchgehender Busfahrstreifen in Richtung Innenstadt realisiert werden. Eine Anbindung der Tiefgarage an die Dahlenburger Landstraße ist problemlos möglich, wenn die signalgeregelt an den Knotenpunkt Am Schwalbenberg erfolgt.

Durch den Ausbau der Dahlenburger Landstraße wird die Leistungsfähigkeit der Straße zur Aufnahme der zusätzlichen Kundenbewegungen der Einzelhandelseinrichtungen gewährleistet.

Der Gestaltungsentwurf der Verkehrsflächen aus der verkehrstechnischen Untersuchung wird nachrichtlich im Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsflächen dargestellt.

19.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßenverkehrsfläche Am Schützenplatz sowie Pulverweg.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist ein abschnittsweiser Umbau der Dahlenburger Landstraße sowie des Knotenpunktes Dahlenburger Landstraße/ Am Schützenplatz vorgesehen.

Auf die Verkehrstechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Für die Flächen der Sonstigen Sondergebiete sowie des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) ist die Lage der künftigen Zu- und Ausfahrten aufgrund einer konkreten städtebaulichen Planung definiert, so dass die entsprechenden Bereiche zur Sicherstellung einer Übersichtlichkeit räumlich festgesetzt werden.

Für den westlichen Geltungsbereich der Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1 und 2) wird die Lage möglicher Zufahrten nicht weitergehend definiert, um hier eine flexible Entwicklung des Gebietes im Rahmen der getroffenen Festsetzung entsprechend des künftigen Bedarfes ermöglichen zu können.

Entlang der Dahlenburger Landstraße wird die Errichtung von privaten Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen zumal in diesem Bereich dann eine Sonderfahrspur für den ÖPNV gequert werden müsste. Im Bereich des MU 2 wird durch entsprechende Festsetzung lediglich die Möglichkeit eröffnet eine Ausfahrt aus dem Plangebiet zu errichten, um eine Ausfahrt der Tiefgarage vorsehen zu können.

19.2 Fußgänger und Radfahrer

Durch die Lage des Plangebietes an der Dahlenburger Landstraße und der in diesem Bereich stark bewegten Topografie ergibt sich in den Kreuzungspunkten zwischen dem motorisierten Individualverkehr sowie Radfahrern aufgrund der Geschwindigkeitsabnahme in Altstadtrichtung erhöhte Unfallschwerpunkte.

Bei der Ausgestaltung der Dahlenburger Landstraße im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen wird die Hansestadt Lüneburg insbesondere diese Gefahrensituationen berücksichtigen und entsprechend gestalten.

19.3 ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich im Bereich der Dahlenburger Landstraße zwei Haltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Das geplante Vorhaben ermöglicht im Bereich der Straße Am Schützenplatz die Einrichtung einer weiteren Haltestelle auf Höhe der Einzelhandels-einrichtungen zu entwickeln.

Durch die geplante Haltestelle im Bereich der Einzelhandelsnutzungen folgt die Hansestadt Lüneburg der Empfehlung des Verträglichkeitsgutachtens zur Verlagerung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Lucia-Gelände in Lüneburg.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentren-relevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.“ (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

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 direkte am Standort (Am Schützenplatz) gelegene Haltestelle wäre allerdings für die Erreichbarkeit über den ÖPNV wünschenswert. Es wird daher empfohlen, eine weitere Verbesserung zu prüfen (Verträglichkeitsgutachten, CIMA, Seite 30).

Ergänzend befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 500 m der Bahnhof der Hansestadt Lüneburg mit Anbindung an das Infrastrukturnetz der Hansestadt.

Durch das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes sind die künftigen Nutzungen für den nicht motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen.

20 Mit Rechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung erfolgt die Festsetzung von mit Rechten zu belastenden Flächen innerhalb des Plangebietes.

20.1 Geh- und Fahrrecht

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht besteht zugunsten des Flurstückes 5/88.

Im nordöstlichen Bereich des SO-EW 1 wird zur Sicherung einer dauerhaften Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 5/88 festgesetzt.

Die Erschließung der Stellplatzanlage der Grundstücke „Am Schützenplatz Nr. 21 und 22“ erfolgt bislang über die Zufahrt der öffentlichen Stellplatzanlage innerhalb des Geltungsbereiches. Da diese im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 163 überplant wird, kann durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht eine dauerhafte Erreichbarkeit der bestehenden Stellplatzanlage gewährleistet werden. Durch die in diesem Bereich vorgesehene Rampe der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass eine höhengleiche Anbindung des Flurstückes 5/88 der Flur 24 an die Flächen des SO-EW 1 und somit eine dauerhafte Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Die Hansestadt wird im Rahmen der Veräußerung der bislang als öffentliche Parkplatzanlage genutzten Fläche entsprechende Baulasten eintragen lassen.

Entsprechende weitere Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages getroffen.

20.2 Leitungsrecht

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zugunsten der Sondergebiete SO-EW 1 und 2.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes. Somit kann sichergestellt werden, dass das Niederschlagswasser zu den im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelten Einleitungsstellen geführt werden kann.

21 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 eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Gewerbe- und Verkehrslärms erstellt.

21.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg

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 Geräuschmissionen 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 immissionschutzrechtlichen 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 10: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abbildung 1), Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163, LairmConsult, Seite 36



Abbildung 11: maßgeblicher Außenlärmpegel für schlafbedürftige 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 kann.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, geschlossen bzw. auf lärmabgewandten Seiten 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 an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

21.1.1 Festsetzungen zum 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 genannten 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.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß Din 4109 (Januar 2019) 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.

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 Lärmmissionen.

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.

21.2 Geruchsimmissionen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wieder- bzw. Umnutzung des ehemaligen Geländes einer Strickwarenfabrik.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Möglichkeit einer Ansiedlung von bislang nicht zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Durch technische Anlagen an den künftigen Gebäuden kann es beispielsweise zur Geruchsbelastungen durch Imbisse und Kiosken kommen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass keine unzumutbaren Belastungen für andere Nutzungen bestehen.

22 Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 Am Schützenplatz in Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg hat im Jahr 2018 eine Stadtklimaanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellen lassen, um die Ergebnisse in den weiteren städtischen Planungen zu berücksichtigen. Die Stadtklimaanalyse liegt im Entwurf vor.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...].

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden [...] (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH ein klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ in Lüneburg erstellt. Das Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung mit ausgelegt.

Auszug Klimaökologisches Fachgutachten

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche im Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ um ein Quartier mit ungünstiger bis sehr ungünstiger bioklimatischer Situation handelt, das Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation bedarf. Die Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung ist sehr hoch.

Im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 163 entsteht lediglich in der östlichen Hälfte zusätzliche Baumasse – durch den Ersatz der bestehenden Gebäude durch höhere Bauten von bis zu 50 m über NHN (welches einer Gesamthöhe von maximal 25 bis 30 Meter entspricht). Andererseits verringert sich die Baudichte durch den im zentralen Bereich der östlichen Hälfte geplanten Freiraum für Stellplätze, in welchem vereinzelt großkronige Laubbäume vorgeschrieben sind. Wenn auch nicht mit der Entstehung von zusätzlicher nächtlicher Kaltluft gerechnet werden kann, ist davon auszugehen, dass sich durch diesen zusätzlichen Freiraum sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen grundsätzlich eine geringfügige Verbesserung der bioklimatischen Situation ergibt. Der Freiraum sorgt nachts für eine bessere Durchlüftung (und damit Abkühlung) der umliegenden Gebäude, und die Bepflanzung von Stellplätzen sowie die vorgeschriebene Dachbegrünung bewirkt tagsüber Verdunstungskühle sowie Verschattung.

Die belastete klimaökologische Situation im Bereich des Plangebietes wird seitens der Hansestadt Lüneburg im Rahmen der weiteren städtischen Entwicklung berücksichtigt. Die in dem vorliegenden Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Plangebiet werden, soweit sie mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption vereinbar sind, durch geeignete Festsetzungen verbindlich vorgesehen. Hierbei wird dem Erhalt des besonderen Stadtbildes der Hansestadt Lüneburg eine hohe Gewichtung zugewiesen.

Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

23 Grünordnung

Die Fläche des Plangebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände einer ehemaligen Strickwarenfabrik im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung weist die Fläche des Plangebietes bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur im geringen Umfang vorhanden.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Auf der Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 und des Urbanen Gebietes 3 (MU 3) ist je sechs Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Urbanen Gebiete 2 und 3 ist jeweils ein Einzelbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung des in der Planzeichnung festgesetzten Standortes um bis zu 5,00 m ist zulässig.

Durch die im Verhältnis zu den künftigen Stellplätzen anzupflanzende Zahl von Bäumen wird eine Durchgründung der Kundenstellplatzanlage und somit des Gebietes sichergestellt. Die geplanten Grünstrukturen führen zu einer Verschattung und Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches, was wiederum den künftigen Einzelhandelseinrichtungen zu Gute kommt.

Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhalt

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Gehölzverluste sind durch gebietsheimische Strauchpflanzungen flächendeckend zu ersetzen.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Durch die geplante Umgestaltung des Straßenraumes der Dahlenburger Landstraße erfolgt ein Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen südlich der Dahlenburger Landstraße. Die prägende Einfassung des Straßenraumes ist entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung zu erhalten.

Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

24 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Schützenplatz“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf das geplante Vorhaben erstellt.

Auszug Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Stadt Lüneburg plant mit dem Bebauungsplan Nr. 163 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung als Einzelhandel sowie für eine zusätzliche Nutzung durch Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe zu schaffen. Durch den B-Plan wird der Umbau oder Ersatzneubau des als Einkaufsmarkt genutzten Gebäudes sowie die Entfernung von Bäumen und Gestaltungsgrün ermöglicht.

In den Gehölzen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Fahrzeugverkehr, einzelne Brutplätze von Vögeln möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Das durch den Abriss betroffene Gebäude (Hallenkomplex) weist an mehreren Seiten Strukturen auf, die potenziell als Sommerquartier für Zwerg- und Mückenfledermaus geeignet und genutzt werden können. Es ist daher auch hier eine Bauzeitenregelung erforderlich. Zudem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Spaltenquartieren für die Arten) erforderlich. Zudem können Gebäudebrutvögel betroffen sein. Dies ist vor Abriss durch Begehung zu ermitteln, eine Bauzeitenregelung ist vergleichbar erforderlich und ein Ausgleich durch Kunstnester im Rahmen der ökologischen Baubegleitung der Arbeiten festzulegen.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass der Gebäudekomplex nicht durch Fledermäuse/Vögel genutzt wird, können die Maßnahmen zum Schutz der Tiere entfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und des Ausgleichs kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten benannten Maßnahmen sind bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen. Es ist beabsichtigt die erforderlichen CEF-Maßnahmen zeitweise während der Baumaßnahmen innerhalb des östlichen Plangebietes an den Bestandsgebäuden

der Urbanen Gebiete 1 und 2 vorzusehen. Diese können nach Fertigstellung der künftigen Gebäude mit dauerhaften Ersatzquartieren zurückgebaut werden.

Entsprechend verbindliche Regelungen werden über den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Hansestadt Lüneburg getroffen.

Auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

25 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 163 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.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorzuhalten. Die Abstände der Hydranten dürfen höchstens 140 m betragen.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Rettungswege über die Geräte der Feuerwehr

Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr (2012) zur Sicherung des 2. Rettungsweges sind einzuhalten.

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.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Lüneburg geleitet.

Aufgrund der beschränkten Kapazitäten des bestehenden öffentlichen Regenwasserkanalnetzes erfolgt eine gebietsbezogene Festsetzung der Einleitungsstellen sowie eine Begrenzung des Drosselabflusses für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (vgl. Ziffer 12). Durch die getroffenen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die öffentliche Trennkanalisation durch das geplante Vorhaben nicht überlastet wird.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse von bindigen Bodenarten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar.

Entsprechend der Kapazitäten des Kanalnetzes erfolgt eine Begrenzung des Drosselabflusses bemessen an dem 15 jährigen Regenereignis.

Der Überflutungsnachweis (30 jähriges Regenereignis) entsprechend der DIN 1986-100 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens der künftigen Bauherren zu erbringen. Es ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

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.

26 Baugrund

Mit Schreiben vom 14.11.2017 wurde seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mitgeteilt, dass im Untergrund des Planungsgebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 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.

27 Archäologie und 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 im Bebauungsplan 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 Schadstoffenerhebung 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.

28 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,63 ha. Davon entfallen auf:

Gebietstyp	Fläche	Anteil
Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen (SO-EW)	ca. 8.250 m ²	ca. 24 %
Urbanes Gebiet	ca. 20.460 m ²	ca. 60 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.540 m ²	ca. 16 %
Gesamt	ca. 36.250 m ²	100 %

Teil II: Umweltbericht

29 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
- 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
- Nutzungstypenkartierung (Grünordnerischer Fachbeitrag), 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.

29.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 liegt östlich der Ilmenau ca. 1,5 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt. Er umfasst das Betriebsgrundstück der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“ einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schützenplatz“ sowie der „Dahlenburger Landstraße“ bis zur Einmündung am „Pulverweg“.

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. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steht eine Baumgruppe aus Spitzahorn und Akazien. Die Dahlenburger Landstraße wird auf ihrer Südseite von naturnahen Böschungsgehölzen begleitet.

29.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Ansiedlung weiterer Nutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist neben einer Einzelhandelsentwicklung die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg vorgesehen. Die Errichtung eines Hotels sowie weiterer kleinteiliger Nutzungen ergänzen das künftige Angebot. Der westliche Bereich des Plangebietes wird für die Ansiedlung einer Nutzungsvielfalt entsprechend eines Urbanen Gebietes planungsrechtlich vorbereitet.

Weiterhin wird der Verkehrsraum der Dahlenburger Landstraße erweitert, um in diesem Bereich den Bau einer eigenständigen Busspur zu ermöglichen, so dass die Lücke zwischen der bestehenden Busspur bis zum Bahnhof geschlossen und das ÖPNV-Angebot verbessert werden kann. Zudem soll durch eine Optimierung des Einmündungsbereichs des Pulverwegs der vorhandene Unfallschwerpunkt entschärft werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 163 hat eine Größe von ca. 3,63 ha und sieht nun zur Strukturierung des Gebietes folgende Nutzungen vor:

- Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen auf einer Fläche von 8.250 m² mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 und einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 100 %,
- Urbanes Gebiet auf einer Fläche von 20.460 m² mit einer GRZ von 0,8 und einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 100 %,
- Straßenverkehrsfläche in einem Umfang von 7.540 m².

29.3 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

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

Projekt-wirkungen:	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.
Bodenversiegelung	Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen gegenüber dem Bestand eine Zunahme der Bodenversiegelung.
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 im östlichen Plangebiet eine kleinstrukturiertere Bebauung. Der Wirkungsbereich der visuellen Wirkungen ist aufgrund der umliegenden Nutzungen auf das unmittelbare Planumfeld beschränkt. Durch den Ausbau der Dahlenburger Landstraße gehen abschirmende Grünstrukturen zu den südlich gelegenen berufsbildenden Schulen verloren

Projekt- wirkungen:	Bewertung /Kurzbeschreibung
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).
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.
Ressourcenver- brauch	Durch das geplante Vorhaben ist mit dem Verbrauch unterschiedlichster Ressourcen zu rechnen, insbesondere Energie und Wasser.
Erschütterungen / Strahlung	Entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar.
Sonstige Pro- jektwirkungen	? –derzeit nicht erkennbar - ?

29.4 Planvorgaben

29.4.1 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

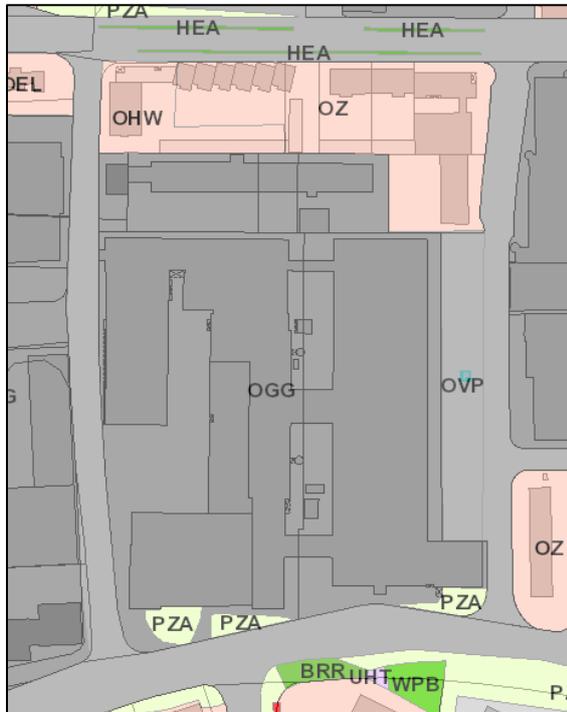


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplans, Quelle: Stadt Lüneburg (Darstellung ohne Maßstab)

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

29.4.2 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. Diese Regelung wird durch das Maß der baulichen Entwicklung und den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt.

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 Festsetzung von geeignete Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz beruht u.a. auch auf der EU-Richtlinie 2008/50/EG und 2004/10/EG über Luftqualität und saubere Luft. Das Gesetz wird im Rahmen der Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraumes der Dahlenburger Landstraße und der Überstellung der Stellplatzflächen berücksichtigt.

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.

29.5 Planungsalternativen

Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 163 geplante Vorhaben sieht neben der Bestandssicherung mit städtebaulich vertretbaren Entwicklungspotenzialen eine Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen in Verbindung mit zusätzlichen Wohneinheiten in zentraler Lage der Hansestadt Lüneburg vor.

Die Anordnung der festgesetzten Baufenster innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ schafft in der getroffenen Form einen übersichtlichen und somit gut nutzbaren Bereich für die künftige Stellplatzanlage und berücksichtigt auch die topografische Situation für eine Tiefgaragenlösung. Eine gewerbliche Nutzung, wie sie ursprünglich auf dem Grundstück vorhanden war, entspricht heute nicht mehr den städtebaulichen Zielen für eine solch innerstädtische Lage im Umfeld von Wohnbebauung. Eine Flächenentwicklung nur für den Wohnungsbau würde das am Standort gegebene Potential für eine Verbesserung der örtlichen Nahversorgung außer Acht lassen. Eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel und nicht störenden gewerblichen Nutzungen kann diese innerstädtische Fläche optimal ausnutzen und auch die wirtschaftliche Voraussetzung schaffen, den Gebäudealtbestand zurück zu bauen.

Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche sind zielgerichtet einer Optimierung des ÖPNV und der Entschärfung des Unfallschwerpunktes am Pulverweg und ergeben sich aus dem Raumbedarf für eine entsprechende Erschließungsplanung.

Die Lage im innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad bedarf die Schaffung neuer Grünstrukturen zur Entschärfung der klimatischen Bedingungen und zur Schaffung neuer Kleinstlebensräume. Im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Entwicklung wird dieses nur durch eine Dachbegrünung und die Überstellung von Stellplatzflächen möglich.

30 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

30.1.1 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.

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

Das Plangebiet ist jedoch durch die Gewerbehallen und 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

Zur Erfassung der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet mit den vorhandenen Biotoptypen fand im Oktober 2018 eine Nutzungskartierung im Plangebiet statt.

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

Ortsbildprägend ist das Böschungsgehölz an der Dahlenburger Landstraße. Zudem stehen in der Straße „Am Schützenplatz“ außerhalb des Plangebietes ältere Linden. 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 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.

Artname	Wissenschaftlicher Name	Östlicher Geltungsbereich	Umgebung
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		X
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		(X)
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>		(X)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		X
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	(X)	X
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	(X)	X
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	(X)	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	(X)	X
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		X
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		(X)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	X
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>		(X)
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		

Artname	Wissenschaftlicher Name	Östlicher Geltungsbereich	Umgebung
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	(X)	X
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>		X
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		(X)
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		(X)
Elster	<i>Pica pica</i>		X
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		X
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	X
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>		X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	X
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>		X
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		X

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

Artname	Wissenschaftlicher Name	Östl. Geltungsbereich	Umgebung
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>		TQ, Wo, Wi
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		(TQ, Wo)
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>		TQ, Wo
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>		TQ, Wo
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	TQ, Wo	TQ, Wo
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>		(TQ, Wo)
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	TQ, Wo	TQ, Wo

TQ = potenzielles Tagesquartier, Wo: Potenzielle Wochenstube, Wi = potenzielles Winterquartier, () = Vorkommen weniger wahrscheinlich

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 Stadt Lüneburg bedeutenden Luftaustauschbereiches entlang der Ilmenau und der Bahngleise liegt, erfolgt kein Luftstrom 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 begleitet.

30.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Vollversiegelung von 100 % in dem gesamten Plangebiet, so dass mit einer geringfügigen Zunahme der Bodenversiegelung zu rechnen ist. Da jedoch bereits jetzt schon ein Großteil des Plangebietes versiegelt ist und keine naturnahen Bodenfunktionen mehr vorhanden sind, wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als gering eingeschätzt. Da im Untergrund keine löslichen Gesteine bekannt sind, werden keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf eine Erdfallgefährdung erforderlich.

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.

	Baumart	Stammdurchmesser in Meter	Geschützt nach Baum- schutzsatzung
1	Ahorn	0,3	Ja
2	Akazie	0,3	Ja
3	Ahorn	2x0,2	Ja
4	Akazie	2x0,3	Ja
5	Akazie	0,25	Nein
6	Ahorn	0,15	Nein
7	Ahorn	0,25	Nein
8	Akazie	0,2	Nein
9	Akazie	0,15	Nein
10	Akazie	0,15	Nein
11	Akazie	0,15	Nein
12	Birke	0,25	Nein
13	Hainbuche	0,25	Nein
14	Ahorn	3x0,3	Ja
15	Birke	0,25	Nein
16	Birke	0,3	Nein
17	Eberesche	0,3	Ja
18	Weide	0,1	Nein
19	Birke	0,1	Nein
20	Akazie	3x0,1	Nein
21	Ahorn	0,8	Ja
22	Kastanie	0,7	Ja
23	Akazie	0,1	Nein
24	Pappel	0,1	Nein
25	Pappel	0,1	Nein
26	Linde	0,3	Ja

Ebenfalls von erhöhter Bedeutung sind Gehölzstrukturen an der Dahlenburger Straße, die durch den Ausbau der Straße beeinträchtigt werden. Es werden Gehölzstrukturen von erhöhter Bedeutung in einem Umfang von ~245 m² überbaut.

Im Plangebiet sind nur Tierarten der Siedlungsbereiche vertreten. Diese verlieren durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Ihren Lebensraum.

Zwerg- und Mückenfledermäuse verlieren Tages- und Sommerquartiere an Dachverschalungen. Durch die Fällung der großen Bäume in den Innenhöfen 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 den Ausbau der Dahlenburger Landstraße reduzieren sich die wenigen ortsbildprägenden Strukturen im Straßenraum. Auch in der Straße Am Schützenplatz gehen Grünstrukturen verloren, die das Ortsbild zwar nicht prägen, deren Verlust jedoch mit Veränderungen in der Wahrnehmung des Straßenraumes einhergehen werden.

30.1.3 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 bisher Gewerbefläche aus. Im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung von Flächen ist davon auszugehen, dass die Flächen der derzeit leer stehenden Hallen mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

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

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Festsetzungen zu einer möglichst hohen Bebauungsdichte ermöglichen eine flächensparende Siedlungsentwicklung und ermöglichen somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. 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 Schadstoffherhebung für den abzureißenden Gebäudekomplex 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.

Maßnahmen zur Verbesserung der Boden- und Wasserfunktionen im Plangebiet durch eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser sind aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Um das Oberflächenwasser geordnet in die Trennkanalisation abzuleiten muss dieses auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt werden. Dafür wird von der Unteren Wasserbehörde (Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg) eine Entwässerungsgenehmigung gem. der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet getroffen. So ist der Gehölzgürtel an der Dahlenburger Landstraße möglichst zu erhalten und es sind die entstehenden Anschnittflächen im Gelände durch Ergänzungspflanzungen mit naturnahen, gebietsheimischen Arten zu begrünen.

Des Weiteren sind im Plangebiet Festsetzungen zur Durchgrünung des Straßenraumes, zur Überstellung der Stellplatzfläche mit Bäumen und zur Begrünung von Dächern vorgesehen, die das Ortsbild aufwerten und neuen Lebensraum stadttypischer Vogel- und Insektenarten bieten werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf Fledermäuse sind Abriss-/Umbaumaßnahmen an Gebäuden sowie Fällarbeiten an Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser nur außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Insbesondere sind die Arbeiten an den als Quartier bzw. Einflug geeigneten Bereichen (hier die Verschalungen und dahinter liegende Bereiche an der Hallendachkante) außerhalb der Quartierzeit durchzuführen oder es sind alle möglichen Öffnungen außerhalb der Quartierzeiten zu verschließen. Denkbar wäre auch ein Entfernen der Verschalungen außerhalb der Quartierzeit, wobei dann sicherzustellen ist, dass keine Quartiermöglichkeiten mehr bestehen. Es könnten die weiteren Arbeiten dann anschließend erfolgen.

Für die zwei älteren Bäume im Innenhof ist aufgrund der möglichen Winterquartiernutzung eine endoskopische Überprüfung mit Negativnachweis vor dem Fällen nötig, günstigstenfalls erfolgt eine Kontrolle im Oktober mit Verschluss von Quartiermöglichkeiten, wenn keine Tiere angetroffen werden.

Sofern durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass das Gebäude oder die Bäume nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden, entfällt eine zeitliche Vorgabe.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf gebüschbrütende Vogelarten sind Gehölzrodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fällzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Bauzeitenregelungen für Fledermäuse sind dabei zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten ist der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Bei Erfordernis für Bauarbeiten in der Brutzeit ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass keine Brutvögel betroffen sind. Ggf. sind frühzeitig Vergrämung durchzuführen oder Teile des Abrisses so zu steuern, dass Brutvögel nicht betroffen sind.

Schutzgut Klima / Luft

Mit den Festsetzungen zum Erhalt eines Straßenbaumes, den ergänzenden Baumpflanzungen im Straßenraum, der Überstellung der Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 und des Urbanen Gebietes 3 (MU-3) mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen und der Begrünung der Dächer sollen insbesondere auch die stadtklimatischen Bedingungen verbessert werden. Die Bäume sollen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, spenden Schatten, filtern Emissionen aus Luft und Boden und werten das Stadtbild auf.

Um der Wärmeentwicklung im innerstädtischen Bereich infolge einer Sonneneinstrahlung entgegen zu wirken und die Aufheizung zu minimieren, werden zudem Festsetzungen zur Verwendung heller Pflasterbelege getroffen. Helle Flächen heizen sich weniger stark auf, so dass über eine gezielte Baustoffwahl positiv Einfluss auf den städtischen Wärmeeffekt genommen werden soll. Entsprechend wird über die örtlichen Bauvorschriften ein solarer Strahlungsreflexionswert festgelegt, um durch versiegelte Flächen weniger Wärme zu speichern.

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 naturschutz-

fachliche 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. Entsprechend werden Festsetzungen zum Anpflanzen von 30 St. Hochstämmen im Plangebiet getroffen.

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. Es sind zur Sicherung der ökologischen Funktion pro vorgefundenem Quartier neue Spaltenquartiere durch 2 jeweils mind. 1 m² große Verschalungen oder das Anbringen von 10 Spaltenkästen an Gebäuden (z. B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von Hasselfeldt-Naturschutz) im Umfeld zu schaffen. Die Ersatzquartiere müssen als CEF-Maßnahme vor Beginn der Um- und Abrissarbeiten nachgewiesen werden. Bei Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden sind Zwischenlösungen durch Übergangsquartiere nachzuweisen.

Auch für die Gebäudebrüter sind durch einen Biologen die Gebäude vor Abriss-/Umbaumaßnahmen zu begutachten, und die Anzahl von Neststandorten zu bestimmen. Als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungsstätten sind dann 2 St. Kunstnester oder Nischenbrutkästen für gebäudebrütende Vogelarten und für die Mehlschwalbe an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes nachzuweisen.

Artenschutzfachliches Fazit:

Gem. der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich unter Berücksichtigung der genannten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse.

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

Die Stadt 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.

30.3 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:

30.3.1 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/Werntag 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/Werntag. Für die Schießgrabenstraße und die Willy-Brandt-Straße werden Belastungen von über 30.000 Kfz/Werntag prognostiziert.

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.

30.3.2 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 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen vorgesehen. Im Südöstlichen Bereich sollen ein Hotel sowie ein Bürogebäude entstehen, für welches ein urbanes Gebiet festgesetzt wird. Für die Aufnahme der Kundenverkehre und Mitarbeiter werden Stellplätze für ca. 130 Pkw vorgehalten. Die Erschließung für die Anlieferungen erfolgt von der Straße Am Schützenplatz. Von den anvisierten Nutzungen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Lärmerzeugungen durch Kunden und Mitarbeiterverkehre von durchschnittlich ca. 1.850 Pkw-Bewegungen pro Tag, in Spitzentagen von ca. 2.220 Pkw-Bewegungen pro Tag für das Einkaufszentrum, davon rd. 10 % innerhalb der Ruhezeiten liegen. Für das Hotel werden vorsorglich 4 Pkw-Bewegungen innerhalb der Nachtstunden angenommen.
- Lärmemissionen von der Ladezone des Discounters, der Drogerie, der weiteren gewerblichen Einrichtungen und des Hotels von zusammen rd. 9 Lkw-Bewegungen pro Tag z.T. auch in innerhalb der Ruhezeiten.
- Lärmemissionen durch ca. 8 haustechnische Anlagen auf den Dächern der neuen Gebäude.
- Lärmemissionen in der Ladezone des Discounters durch einen Schneckenverdichter.
- Lärmemissionen von rd. 7 Lüftungsauslässen und einer Tiefkühleinheit des Discounters.

Als maßgebliche pegelbestimmende Emissionsquellen ergeben sich mit der Planung:

- Pkw- und Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück,
- Stellplatzgeräusche (Türenschnallen, Motorstarten, etc.),
- Schieben der Einkaufswagen und Ein- bzw. Ausstapeln in Sammelboxen,
- Lkw-Rangieren im Bereich der Ladezonen,
- Betrieb der Lkw-eigenen Kühlaggregate während der Entladezeiten,
- Entladegeräusche,
- Anliefergeräusche: Anlieferungen von Auto-Kraftstoffen durch Tankwagen,
- Gabelstaplerfahrten,
- Betrieb und Wechsel der Press- und Abfallcontainer,
- Kommunikationsgeräusche auf der Außenterrasse,
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen etc.),

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 bis zu 14 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts. 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 werden für die geplante Wohnnutzung im Osten die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts eingehalten.

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.

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 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 B-Plan-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.

30.3.3 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.

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

Im Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen getroffen:

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 Gebädefassade 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 Gebädefassaden 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 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. Damit wird der Konflikt im vorliegenden 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 getroffen.

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

30.4.1 Bestand und Bewertung

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

30.4.2 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.

30.4.3 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.

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

30.5.1 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.

30.5.2 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).

30.5.3 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. Es werden deshalb keine Maßnahmen für eine Versickerung in der Planung berücksichtigt.

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, werden keine Vorgaben für Beleuchtungseinrichtungen in der Planung berücksichtigt.

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.

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

30.6.1 Bestand und Bewertung

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

30.6.2 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 Bebauungsplanes 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.

30.6.3 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.

30.7 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbes. 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.

30.8 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)

30.8.1 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.

30.8.2 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 mot. 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.

30.8.3 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 gezielt Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Diese umfassen neben einer Überstellung der Stellplatzfläche mit Bäumen, einzelnen Pflanzungen von Straßenbäumen auch eine Dachbegrünung. Alle Pflanzen filtern Staub und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Die Durchgrünung wirkt dadurch der Schadstoffbelastung entgegen.

30.9 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.

30.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange a bis d und i (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, (Belang j)

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vorgesehene Flächennutzungen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen, die von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden, auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes) sowie öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der

Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen auf Immissionen begrenzt, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Hierzu gehören u.a. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Strahlungen.

Schwere Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion, die sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem Betrieb ergeben und die später innerhalb oder außerhalb dieses Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können und bei denen ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sein können.

Nach der Rechtsprechung zählen zu den schweren Unfällen nicht nur der Gebrauch von gefährlichen Stoffen im Sinne der Seveso-Richtlinie sondern auch Katastrophen und Unfälle wie Starkregen, Sturzfluten, Gefahrgutunfälle während des Transportes durch LKW und Bahn oder gesondertes Brandpotential durch z.B. Holz- oder Strohlager, Recyclinglager und trockene Wälder.

30.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich u.a. wohnbauliche Nutzungen. Insbesondere die Wohnnutzungen fallen unter den Schutz des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die durch Überschwemmungen, Hochwasser, extreme Trockenheit o.ä. gefährdet sein könnten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen eine besondere Brandgefahr oder eine Gefahr durch giftige Stoffe ausgehen könnte.

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

Im Plangebiet werden Vorgaben getroffen, die Nutzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Gebrauchs, für gewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzung ermöglichen.

Generell ist damit zu rechnen, dass mit den gem. vorliegender Planung ermöglichten Nutzungen mit keinen Emissionen, Bränden oder Explosionen zu rechnen ist, die später zu ernsten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Nutzungen, die gefährliche Stoffe verarbeiten oder produzieren werden durch die Festsetzungen in den Bauleitplänen nicht zugelassen.

Gebäudebrände, Brände von parkenden Autos auf einer Stellplatzfläche oder Brände an technischen Versorgungseinrichtungen sind jedoch nicht generell auszuschließen. Diese werden jedoch nicht den schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zugeordnet.

Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit keiner erheblichen Änderung des Klimas zu rechnen. Um Vorsorge für erwartete Auswirkungen des Klimawandels zu treffen, sind die Dachbegrünungen, die Verschattung der Stellplatzanlage durch die Bäume und der hohe Reflexionsgrad festgesetzt worden. Um die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren, muss ein Nachweis zum Rückhalt von Niederschlagswasser im Rahmen eines Bauantrages gemäß DIN 1986-100 erbracht werden.

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

Im Plangebiet werden keine zusätzlichen gesonderten Maßnahmen für eine Gefahrenabwehr erforderlich, die über die in den Belanggruppen a, c, e, f und h genannten Maßnahmen hinausgehen.

31 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschafts-/Ortsbild führen können. Im Folgenden erfolgt hierzu eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung gem. dem Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetages 2013.

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.

31.1 Bilanzierung

Bilanzierung des Eingriffs

Eine Beurteilung des Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt im Folgenden in enger Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags 2013.

Ist Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Festsetzung gem. B-Plan)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
TD (Gebäudeflächen)	17.500	0	0				0
X (versiegelte Flächen-Parkplatz, Straßen, etc.)	14.120	0	0				
HSE (Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten)	1.600	2	3.200	HSE (Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten)	1.390	2	2.780
BZN (Ziergebüsch)	200	2	400				
GRA (Artenarmer Scherrasen)	2.000	1	2.000				
GUR (ruderalisierter Rasen)	240	2	480				
BRR (Brombeergebüsch)	250	3	750	BRR (Brombeergebüsch)	215	3	645
WPE (Ahorn-/Eschen-Pionierwald)	350	5	1.750				
HB (Einzelbaum) > 200cm STU (ca. 80 m ² Krone / Baum), 3 St.	240	4	960				
HB (Einzelbaum) > 100cm StU und < 200cm STU (ca. 60 m ² Krone / Baum), 2 St.	120	3	360				
HB (Einzelbaum) < 100cm StU (ca. 30 m ² Krone / Baum), 21 St.	630	2	1.260	HB (Einzelbaum) < 100cm StU (ca. 30 m ² Krone / Baum), 1 St.	30	2	60
	-	-		Versiegelte Flächen im Sondergebiet = 100% abzgl. Dachbegrünung (8.250m ² - 3.715m ²)	4.535	0	0
				Dachbegrünte Flächen im Sondergebiet = 3.715 m ²	3.715	1	3.715
	-	-		Versiegelte Flächen im urbanen Gebiet = 100% abzgl. Dachbegrünung (20.470m ² - 1.950m ²)	18.520	0	0
				Dachbegrünte Flächen im MU-3 Gebiet = 1.950 m ²	1.950	1	1.950
				Versiegelte Flächen der Verkehrswege (Verkehrsfläche (7.540m ² – BRR-HSE)	7.290	0	0
				HB (Einzelbaum) 33 St.	330	2	660
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ:			11.160	Flächenwert der Eingriffs- Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ:			9.810
<p style="text-align: center;"> 9.810 Flächenwert (Planung) - 11.160 Flächenwert (Ist-Zustand) - 1.350 Flächenwert für Ausgleich </p>							

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 Bebauungsplan 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.

Bilanzierung nach der Baumschutzsatzung

Nach der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 90 cm und mehr (>28,6 cm Durchmesser) gemessen in der Höhe von 130 cm über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt. Ausnahmen sind zu beantragen. Hierfür sind gem. § 7 der Baumschutzsatzung Ersatzbäume zu pflanzen. Danach berechnet sich der folgende Kompensationsumfang:

	Baumart	Stammumfang in cm	Ersatzbaumpflanzung
1	Ahorn	94	2 St.
2	Akazie	94	2 St.
3	Ahorn	2x63=126	3 St.
4	Akazie	2x94=188	4 St.
14	Ahorn	3x94=282	6 St.
17	Eberesche	94	2 St.
21	Ahorn	251	6 St.
22	Kastanie	220	5 St.
		Σ	30 St.

Ausgleich:

Im Plangebiet werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen getroffen.

Auf der Stellplatzanlage sind innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 und des Urbanen Gebiete 3 (MU-3) je sechs Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt sind nach Rücksprache mit der Erschließungsplanung 30 Baumpflanzungen möglich. Als großkronige Baumart heimischer Herkunft eignet sich insbesondere:

- Spitzahorn – *Acer platanoides*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind zusätzlich zu der zu erhaltenden Linde zwei Einzelbäume als Hochstamm anzupflanzen. Hierfür eignen sich:

- Linde - *Tilia intermedia*
- Eiche – *Quercus robur*

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen können die erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Lüneburg innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

32 Ergänzende Angaben

32.1 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.

32.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

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

32.3 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 hingewiesen und diese bleibt vom Monitoring unberührt.

32.4 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 2 ältere Bäume im nördlichen Innenhof 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 Bebauungsplan 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 2 älterer Bäume im Innenhof, durch eine biologische Baubegleitung und die Schaffung von Ersatzquartieren vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan planungsrechtlich 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. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzen von 30 St. Bäumen innerhalb des Plangebietes getroffen.

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 Bebauungsplan 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.

33 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
- 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

34 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:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt:

- Immissionschutzrechtliche 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. Januar 2019, erstellt durch LairmConsult*
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Hansestadt Lüneburg, Auswirkungen von schallabsorbierenden Fassaden für die geplanten Neubauten, 15. Februar 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*