

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Schaperdrift / Teufelsküche" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Beschluss über die öffentliche Auslegung**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	15.03.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe 65 – 69 aufzustellen.

Die Planungsziele sind die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage sowie die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent.

Im Bauleitplanverfahren finden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB Anwendung. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, in der Auslegungsbekanntmachung, von der Angabe welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach Verfahrensabschluss wird daher abgesehen.

Die Flächennutzungsplandarstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 08.06. bis 10.07.2020 durch Aushang der Planunterlagen im Bereich Stadtplanung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel über die Planung informiert und zur Äußerung aufgefordert. Die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Der Verwaltungsausschuss sollte auf Grundlage der anliegenden Unterlagen den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen.

Sofern dem Entwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich entsprechend gebilligter Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Stellungnahme öffentlich auszulegen und über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg zugänglich zu machen.

Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Zusätzlich sind der Inhalt der Auslegungsbekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

### **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:
- Ja
  - Nein
  - Teilhaushalt / Kostenstelle:
  - Produkt / Kostenträger:
  - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

### **Anlage/n:**

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 Planzeichnung
- Anlage 4 Begründung

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:  

---

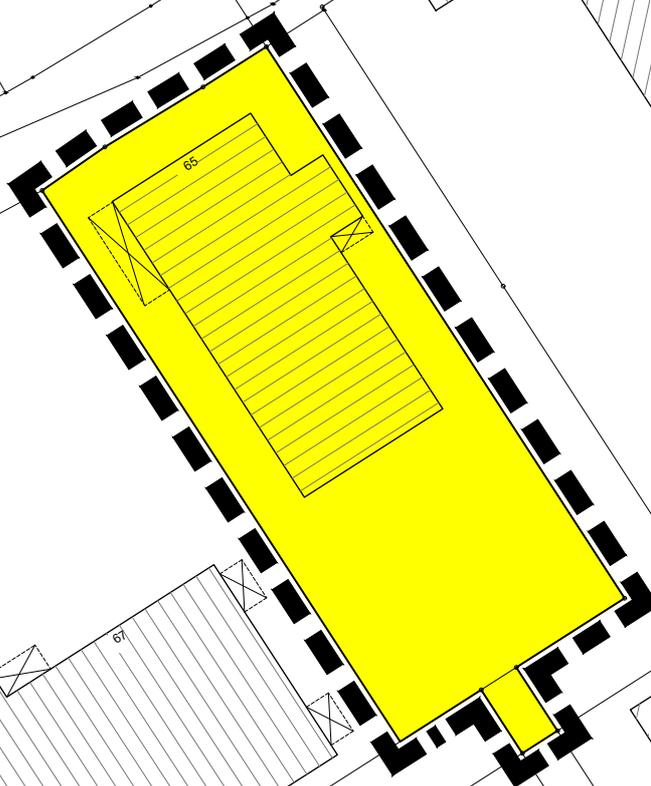
Kindergarten

HöNr. 52C

HöNr. 56

Auf der Höhe

Ringstraße



# HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 73  
2. Änderung  
"Schaperdrift / Teufelsküche"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2021  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

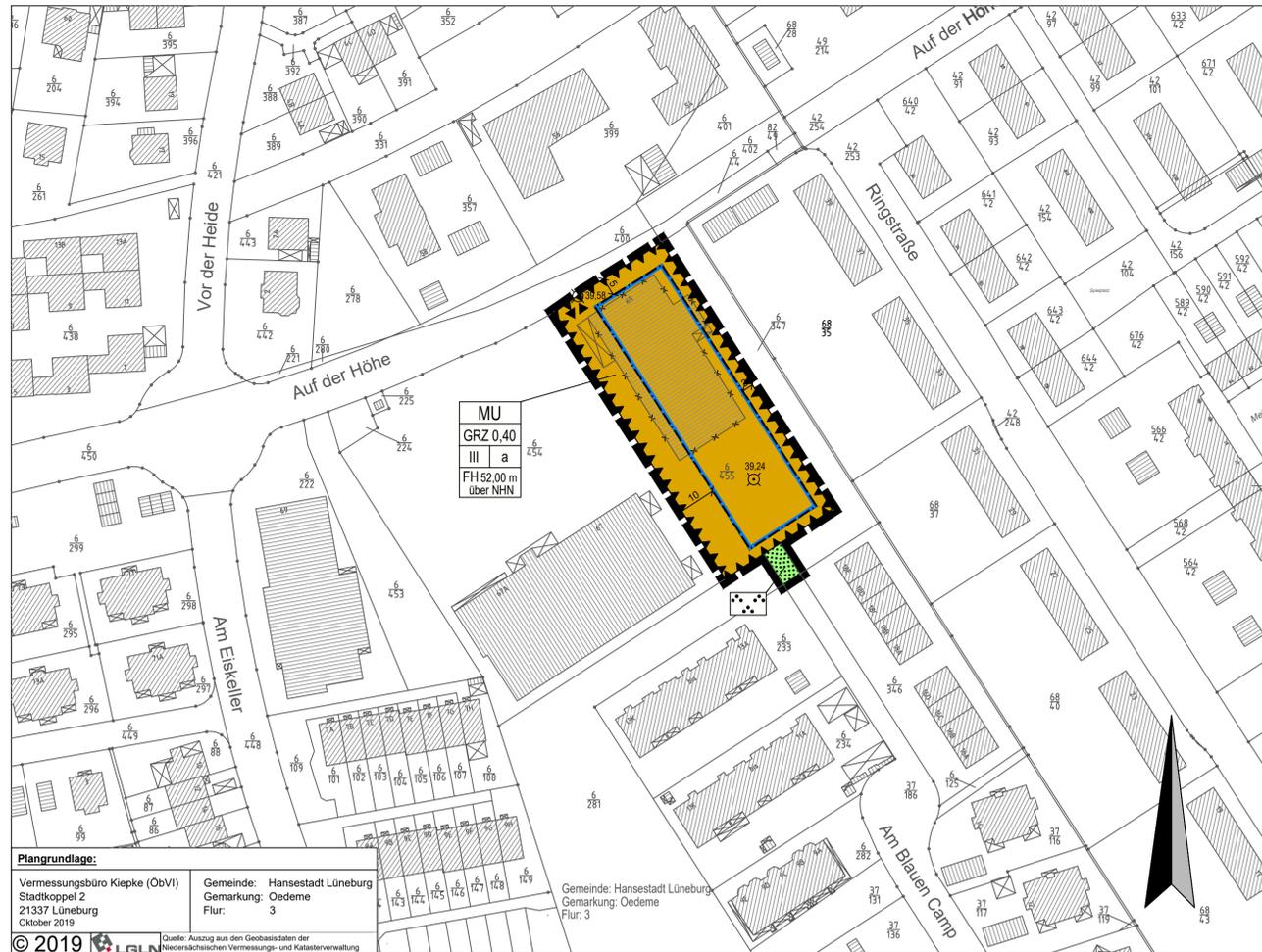
Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/9435/21



<input type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	73; 2.Ä "Schaperdrift Teufelsküche"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	ABS 17.02.2020
		VA 25.02.2020
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachg. Amtsblatt	28.05.2020
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.06.2020 bis 10.07.2020
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	11.06.2020 bis 10.07.2020
<input type="checkbox"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b>	ABS 15.03.2021
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	
<input type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (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. 73 "Schaperdrift Teufelsküche" 2. Änderung Maßstab: 1:1.000



## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und Din 4109-2:2018-01 in Nebenplan 1 (Anlage 4a) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (Anlage 4b) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (\text{Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01})$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

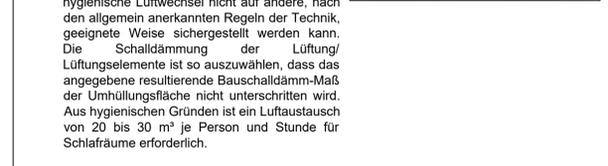
$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Anlage 4a der Schalltechnischen Untersuchung: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



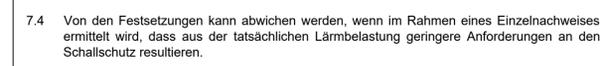
7.2 Für Bereiche > 50 dB(A) in der Nacht gilt (vergl. Anlage 2b):

Durch Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäuseiten nicht möglich ist, sind diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfäche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.



7.3 Für den Bereich > 60 dB(A) am Tag gilt (vergl. Anlage 2a):

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.



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

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. **Einstellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)  
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 75 m² je ein (1) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 75 m² je einhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Je durch die soziale Wohnraumförderung geförderte Wohneinheit sind unabhängig von ihrer Größe 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

2. **Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun oder weißgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben herzustellen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. **Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
3.1 In dem Urbanen Gebiet (MU) sind für die Hauptgebäude nur Pyramidendächer und Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von maximal 48° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
3.2 Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.  
3.3 Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen als die genannten zulässig. Die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen herzustellen und zu unterhalten.

4. **Steingärten** (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)  
Grundstücksflächen, welche nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

5. **Werbeanlagen** (§ 50 NBauO)  
Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Straße ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990 / 2017)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
FH 52,00 m Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) (siehe Text Teil B Ziffer 2)

**Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise  
Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5,00 Maßangabe in Meter

12,00 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

**Darstellungen ohne Normcharakter**

vorh. Flurstücksgrenze

vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

## Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6a Nr. 1 und § 6a BauNVO)  
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)  
2.1 In dem Urbanen Gebiet (MU) wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen bei einer Entfernung zur Dachkante von mind. 2,0 m die festgesetzte Firsthöhe (FH) um bis zu 2,00 m überschreiten.  
2.2 Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe (FH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudes.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)  
In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind.

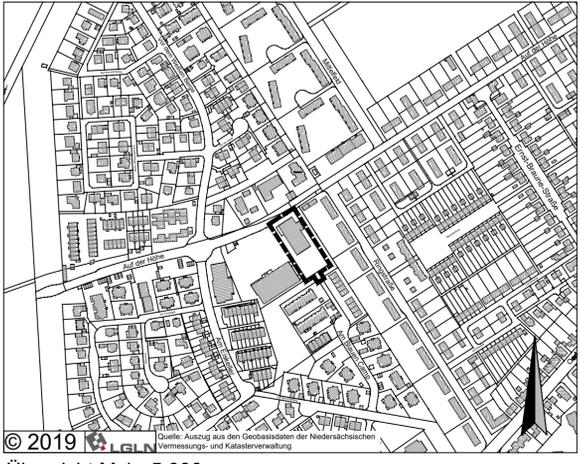
4. **Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Die Beläge müssen einen Abflussbeiwert von 0,4 oder niedriger aufweisen.  
5.2 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.  
5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wegeflächen in wassergebundener Bauweise auszuführen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
6.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind mind. vier (4) standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.  
6.2 Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen

# HANSESTADT LÜNEBURG

## Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift Stand: 03.03.2021



Übersicht M 1 : 5.000

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
Paperberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de

# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 10.03.2021

Verfahrensstand:

Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Bearbeitung:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

EMail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1	<i>Planungsanlass.....</i>	5
1.2	<i>Fachbeiträge .....</i>	5
1.3	<i>Verfahren.....</i>	5
1.4	<i>Rechtliche Grundlagen.....</i>	6
<b>2</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	<i>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP).....</i>	7
3.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009) .....</i>	9
3.3	<i>Flächennutzungsplan .....</i>	11
3.4	<i>Derzeit wirksamer Bebauungsplan .....</i>	12
3.5	<i>Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (2008) .....</i>	12
<b>4</b>	<b>Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>15</b>
5.1	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	16
<b>6</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>17</b>
6.1	<i>Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....</i>	17
6.2	<i>Baugrenzen, Bauweise .....</i>	17
6.3	<i>Grundflächenzahl .....</i>	18
6.4	<i>Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....</i>	18
6.5	<i>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</i>	18
6.6	<i>Grünordnerische Festsetzungen .....</i>	19
6.7	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</i>	20
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>24</b>
7.1	<i>Einstellplätze .....</i>	24
7.2	<i>Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile.....</i>	25
7.3	<i>Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen.....</i>	25
7.4	<i>Steingärten .....</i>	26
7.5	<i>Werbeanlagen.....</i>	26
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>26</b>

<b>8.1</b>	<b>ÖPNV</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>27</b>
<b>9.1</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>27</b>
<b>9.2</b>	<b>Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg (2018)</b> .....	<b>28</b>
<b>9.3</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>28</b>
<b>9.4</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Archäologie und Altlasten, Kampfmittel</b> .....	<b>34</b>
<b>12</b>	<b>Billigung</b> .....	<b>36</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Schaperdrift Teufelsküche", ohne Maßstab.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017, .....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab .....	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg.....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 73, Quelle: Hansestadt Lüneburg.....	12
Abbildung 6: Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Hansestadt Lüneburg, Quelle: <a href="http://www.hansestadtlueneburg.de">www.hansestadtlueneburg.de</a> .....	13
Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021. ....	22
Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021. ....	22
Abbildung 9: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss).Quelle: Lärmkontor 2021.....	23
Abbildung 10: Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss). Quelle: Lärmkontor 2021.....	24

## Anlagen

- BFB – Büro für Bodenprüfung GmbH (2021): Baugrunduntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg. 02.03.2021, Lüneburg.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg. Dezember 2019, Hannover.
- Lärmkontor GmbH (2021): zum Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“, 2. Änderung in Lüneburg. 22.01.2021, Hamburg.
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg.

# Begründung

## 1 Allgemeines

---

### 1.1 Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt im Zuge einer Umstrukturierung des bestehenden Nahversorgungszentrums „Auf der Höhe“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete wohnbauliche und gewerbliche/soziale Entwicklung im östlichen Teil des Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Umnutzung der bislang durch einen Einzelhandelsbetrieb in Anspruch genommenen Fläche reduziert die zukünftige Bodeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung.

### 1.2 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurden bislang folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt:

- Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Dezember 2019*
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ der Hansestadt Lüneburg, *erstellt LÄRMKONTOR GmbH, 22.02.2021*
- Baugrundgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“, der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch BFB – Büro für Bodenprüfung GmbH, März 2021.*

### 1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ gefasst.

Die Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Hansestadt Lüneburg handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,

- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen oder sonstigen schweren Unfällen hervorgehen, die später zu ernstesten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

#### **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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

## **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.

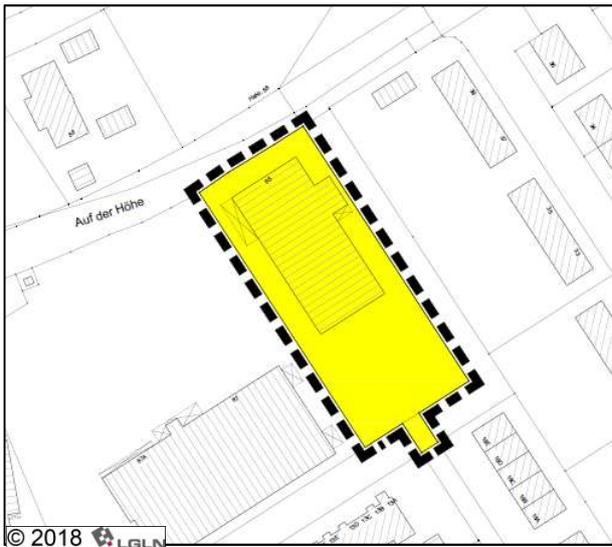


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Schaperdrift Teufelsküche", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift Teufelsküche“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Lüneburg ca. 2,3 km vom Rathaus der Hansestadt entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Einzelhandelsstandortes „Auf der Höhe“. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei weitere Gebäudekomplexe des Einzelhandelsstandortes sowie die entsprechenden Stellplatzanlagen für den Kundenverkehr. Südlich sowie östlich des Plangebietes grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen „Am Blauen Camp“ sowie der „Ringstraße“ an das Plangebiet an.

Der im östlichen Teilbereich bislang bestehende Lebensmitteldiscounter wird in das südlich gelegene Gebäude des Nahversorgungsstandortes verlagert, um sich in diesem Zuge vergrößern zu können. Das somit freiwerdende Gebäude wird zurückgebaut und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung geschaffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3.100 m<sup>2</sup>.

### 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.



Abbildung 2: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,  
Quelle: [www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de)

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

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

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 Informationen 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 Klimamänderungen berücksichtigt werden.*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (1.1 02 Satz 1-3 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. (1.1 08 LROP-VO)*

Die Hansestadt Lüneburg folgt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schaperdrift/Teufelsküche“ den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen, indem sie durch das geplante Vorhaben einen ehemaligen Einzelhandelsstandort umstrukturiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche sowie gewerblich/soziale Nachverdichtung schafft.

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 (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 (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 (2.1 06 LROP-VO).*

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 schafft die Hansestadt Lüneburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umstrukturierung einer ehemaligen Einzelhandelsnutzung. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht den gut integrierten Standort durch eine wohnbauliche sowie sozial/gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Durch die Überplanungen des Vorhabengebietes werden Außenbereichsflächen vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

Zudem findet mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Entwicklung von Siedlungsstrukturen für alle Bevölkerungsgruppen, welche aufgrund ihrer Nutzungsdurchmischung zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen, statt.

### **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, in Kraft getreten am 18. Februar

2016. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Lüneburg sind die Aussagen der 2. Änderung des RROP zu den Vorranggebieten für Windenergie für das geplante Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht planungsrelevant.

Im Weiteren wird Bezug auf die Aussagen der 1. Änderung des RROP 2003 (2010) genommen.

In der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 3). Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt u.a. als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ ausgewiesen.

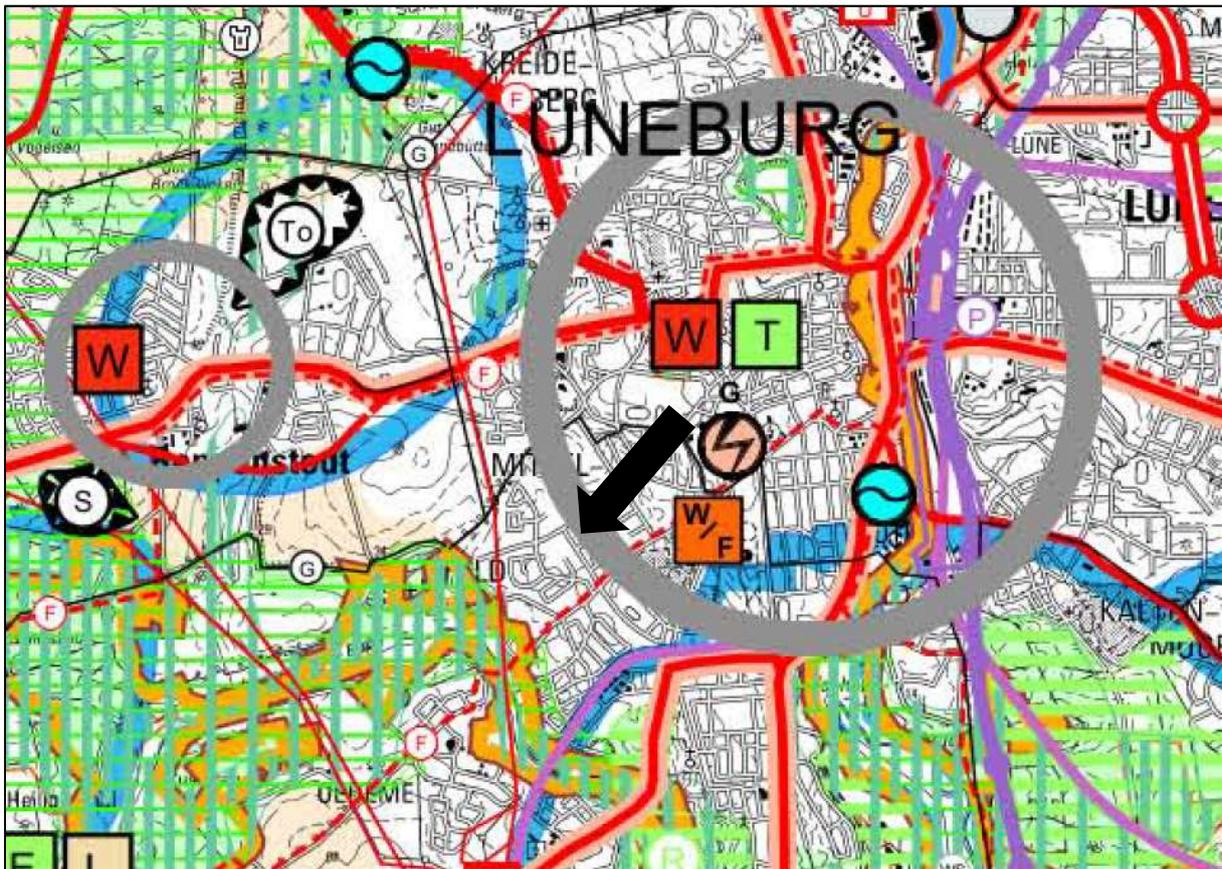


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

**Schwerpunktaufgaben haben:**

**Das Oberzentrum Lüneburg:**

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

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 überplant eine innerstädtische Fläche der Hansestadt Lüneburg und schafft somit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung der bislang durch eine Einzelhandelseinrichtung genutzten Fläche. Die Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht auf der entsprechenden Fläche künftig eine durchmischte Nutzung gewerblicher sowie wohnbaulicher Nutzungen. Die Bushaltestelle „Teufelsküche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes entlang der Straße „Auf der Höhe“. Die künftigen Gewerbeeinheiten sowie Wohnnutzungen der 2. Änderung sind somit an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

#### 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 01 RROP)

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

### 3.3 Flächennutzungsplan

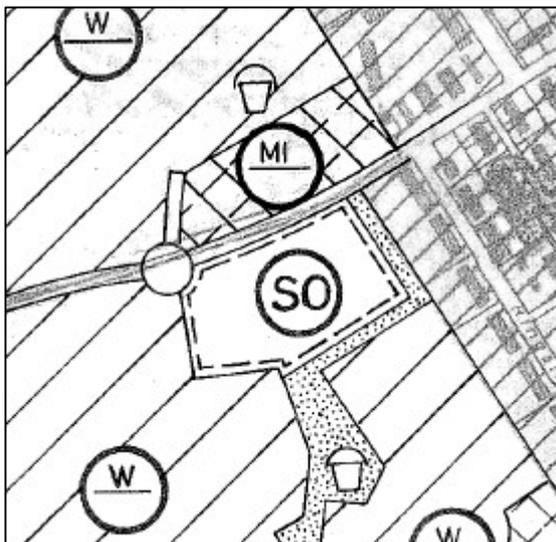


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) dar.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, ohne dass es zuvor einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans nach den Verfahrensschritten der §§ 2 – 4 BauGB bedarf.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Berichtigung im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### 3.4 Derzeit wirksamer Bebauungsplan

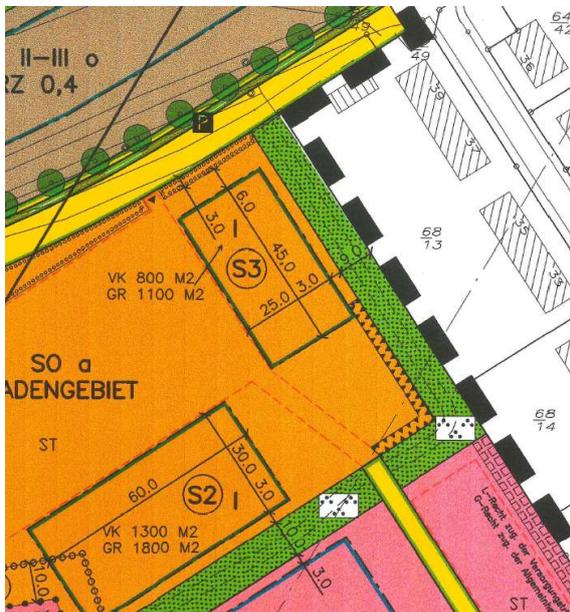


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 73, Quelle: Hansestadt Lüneburg

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg setzt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ fest. Es erfolgt die Festsetzung eines Baufensters mit einer Grundfläche von 1100 m<sup>2</sup> und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss [I]. Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nicht durch die 2. Änderung überplant.

Zudem weist der Ursprungsplan eine Anpflanzfläche im Norden des Gebietes und im Südosten eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Das geplante Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg sieht eine gewerbliche und wohnbauliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich der Stadt vor.

Um die planungsrechtliche Möglichkeit zur verdichteten Errichtung von Wohn- und Gewerbeeinheiten zu schaffen, erfolgt neben der Änderung der Gebietsform die Veränderung der bislang vorgesehenen Baugrenze sowie eine entsprechende Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

### 3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (2008)

Das Ladengebiet Auf der Höhe ist eines der elf Nahversorgungszentren Lüneburgs und befindet sich östlich der Straße „Am Eiskeller“ und südlich der Straße „Auf der Höhe“ im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum Stadtteil Mittelfeld.

Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, Seite 30



Abbildung 6: Auszug Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Hansestadt Lüneburg, Quelle: www.hansestadtlueenburg.de

*Es handelt sich um einen modernen Einzelhandelsstandort mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentraler, siedlungsintegrierter Lage. Innerhalb von drei Gebäudekomplexen sind neben dem leistungsfähigen Vollversorger Edeka Neukauf der Lebensmitteldiscounter Penny, der Drogeriemarkt Schlecker sowie der Bekleidungsmarkt kik angesiedelt. Zusätzlich sind gesundheitsorientierte Dienstleistungen vorhanden. Leerstände sind derzeit nicht erkennbar. Neben der guten (auch fußläufigen) Erreichbarkeit ist die großzügige Stellplatzanlage hervorzuheben. Die Verkaufsfläche beträgt aktuell gut 2.100 m<sup>2</sup>.*

*Das Zentrum wird als typisches Nahversorgungszentrum von einem Lebensmittelanbieter (Typ „Kleiner Verbrauchermarkt“) geprägt. Die weiteren Anbieter stellen eine ergänzende Arrondierung dar, die ausbaufähig ist, so lange sich Erweiterungen auf das Segment „Periodischer Bedarf“ beschränken und zentrenrelevante Sortimente nur auf Kleinflächen und/oder als Nebensortimente angeboten werden.*

Derzeit besteht der Einzelhandelsstandort aus drei um einen zentralen Parkplatz herum angeordneten Geschäftsgebäuden. Im westlichen Gebäude (Auf der Höhe 69) sind mehrere Dienstleistungsbetriebe sowie ein Imbiss untergebracht. Das südliche Gebäude (Auf der Höhe 67 und 67a) verfügt über die insgesamt größte Verkaufsfläche und wird zum Teil von einem Textildiscounter sowie einem Bäcker genutzt. Nach der Geschäftsaufgabe des Edeka Marktes steht das südliche Gebäude zurzeit jedoch größtenteils leer. Die Penny-Markt GmbH beabsichtigt, die Verkaufsfläche der aktuell im östlichen Gebäude (Auf der Höhe 65) untergebrachten Penny-Filiale bedarfsgerecht zu vergrößern. Hierfür ist geplant, den Penny Markt ins südliche Geschäftsgebäude zu verlagern und dort die leerstehende Verkaufsfläche des ehemals ansässigen Edeka Marktes nachzunutzen.

### 3.5.1 Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg erarbeitet.

Auszug Vorprüfung zur geplanten Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe in der Hansestadt Lüneburg, Seite 10

*In der Hansestadt Lüneburg wird derzeit die Neustrukturierung des als Nahversorgungszentrums ausgewiesenen Standortes Auf der Höhe diskutiert.*

*Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld. Der Standort ist auf der südlichen Seite der Straße Auf der Höhe im Kreuzungsbereich zur Straße Am Eiskeller verortet.*

*Nach derzeitigem Planungsstand ist eine geringfügige Verlagerung und Erweiterung des am Standort bereits ansässigen Lebensmittelbetriebs Penny mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Penny-Markt soll die vormals von Edeka genutzte Gebäudefläche nachnutzen. An Stelle des Penny-Marktes ist dagegen Wohnbebauung vorgesehen. Weiterer Planungsinhalt ist ein bereits am Standort ansässiger Textildiscounter sowie die Erweiterung eines ebenfalls bereits im Standortbereich ansässigen Bäckereibetriebs auf eine zukünftige Verkaufsflächengröße von 130 m<sup>2</sup>. In Summe würde sich die Lebensmittelverkaufsfläche im Vergleich zum vormaligen Stand inkl. Edeka nicht erhöhen.*

*Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist nahezu ausschließlich geprägt von Wohnungsbau. Westlich des Standortes sind überwiegend einzelstehende Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Östlich des Vorhabenstandortes liegt vorwiegend mehrstöckiger Geschosswohnungsbau vor. Damit ist der Standort siedlungsstrukturell integriert.*

*Weitere Einzelhandels- oder Versorgungsnutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorzufinden. Das Nahversorgungszentrum stellt die einzige nennenswerte Nahversorgungsmöglichkeit im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme sowie im westlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld dar.*

*Die nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung im nordöstlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld (Edeka) sowie im östlichen Teil des Stadtteils Weststadt (Rewe). Beide genannten Nahversorgungsbetriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. Der nächstgelegene Lebensmittel-discounter Aldi befindet sich zusammen mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka im südlich anschließenden Stadtteil Rettmer. Diese Betriebe übernehmen eine Nahversorgungsaufgabe insbesondere für den südlichen Teil des Stadtteils Oedeme.*

*Der Standort Auf der Höhe ist über gleichnamige Straße aus östlicher und westlicher Richtung sowie aus südwestlicher Richtung über die Ringstraße mit dem Pkw grundsätzlich gut zu erreichen. Da die umliegenden Straßen allerdings weniger dem Durchgangsverkehr, sondern vielmehr der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen, beschränkt sich das Verkehrsaufkommen und auch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums allerdings größtenteils auf die umliegenden Wohngebiete.*

*Fußläufig ist der Standort aus den unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Wohngebieten in Oedeme sowie den westlichen Wohngebieten des Stadtteils Mittelfeld bestens erreichbar.*

*Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die sich unmittelbar am Standort befindende Bushaltestelle „Teufelsküche“ an der Straße Auf der Höhe komfortabel gegeben. Die dortige Buslinie 5003 verkehrt in einem regelmäßigen 20-Minuten-Takt.*

*Das Vorhaben steht im Einklang mit den Ziel- und Maßnahmenempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg.*

***Mit der geplanten Modernisierung des ansässigen Penny-Marktes würde der Fortbestand des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich gesichert.***

***Wenngleich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe mit Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes deutlich abgenommen hat, wird diese mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt Penny und den am Standort ansässigen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus weiterhin gewährleistet.***

***Auf Grundlage der vorgenommenen Standortbewertung ist der Standort Auf der Höhe für die geplante Umstrukturierung zu empfehlen.***

***Der Vorhabenstandort bietet die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebietslagen im nordöstlichen Teil des Stadtteils Oedeme an der Grenze zum östlich anschließenden Stadtteil Mittelfeld einen bereits am Standort ansässigen Lebensmittelbetrieb modern und leistungsfähig aufzustellen, der überwiegend eine wohnortnahe Nahversorgungsfunktion besitzt. Für die kommenden Jahre kann die Nahversorgungssituation somit nachhaltig gestärkt werden.***

Die Hansestadt Lüneburg schafft im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Flächen des ehemaligen Lebensmitteldiscounters einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der am Einzelhandelsstandort „Auf der Höhe“ weiterhin ansässigen Einzelhandelseinrichtungen hat die Hansestadt Lüneburg das Standortpotenzial des Plangebietes erkannt. Durch die geplante Festsetzung als Urbanes Gebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine mögliche Wohnnutzung durch weitere gewerbliche sowie soziale Nutzungen an dem gut integrierten innerstädtischen Standort zu entwickeln. Die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes können somit eine stimmige Ergänzung zu den weiterhin am Einzelhandelsstandort bestehenden Betrieben darstellen.

#### **4 Allgemeines Planungsziel**

Anlässlich und im Zuge der bedarfsgerechten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes soll das freiwerdende Einzelhandelsgrundstück aufgrund seines Standortpotenzials an einem Nahversorgungszentrum entsprechend nachgenutzt werden. Aufgrund der akut hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie der Vorprägung durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes durch Wohnnutzungen in Verbindung mit sozialen, kulturellen oder gewerblichen Nutzungen beabsichtigt.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine verdichtete, innerstädtische Entwicklung südlich der Straße „Auf der Höhe“ geschaffen.

#### **5 Inhalt der Planung**

Die Fläche des Vorhabengebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Vorhabens mit typischen Nutzungen eines urbanen Gebiets (Mischung aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) zu schaffen.

Das geplante Vorhaben bereitet die Um- und höhere Ausnutzung einer bislang durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche vor. Die Planung sieht die enge Verzahnung von Wohn- und wohnverträglicher weiterer Nutzungen sowie das Einfügen des Plangebietes in das gewerblich und wohnbaulich genutzte Umfeld vor.

Der Geltungsbereich umfasst das gegenwärtige Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die Anlieferung und Teilflächen der Stellplatzanlage. Die Fläche ist bis auf die Randbereiche nahezu vollständig versiegelt.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg sind darauf ausgerichtet, dass die baulichen Anlagen des Urbanen Gebietes (MU) eine stimmige Ergänzung zu den weiterhin bestehenden Einzelhandelseinrichtungen darstellen und sich in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen ohne diese zu beeinträchtigen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und 6a BauNVO)

*In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.*

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Ein Urbanes Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Urbanen Gebietes (MU), welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohnnutzungen und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität durch die angrenzende Gewerbenutzung in Kombination mit der im Urbanen Gebiet entstehenden gewerblichen Nutzung als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um die Beeinträchtigung der Wohnnutzung auch in den nördlich angrenzenden Gebäuden zu verhindern.

Insbesondere durch Tankstellen und Vergnügungsstätten kann es in unmittelbarer Umgebung zu Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des Kundenverkehrs in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schall- und Schadstoffimmissionen kommen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, sind potentiell geeignet, das angestrebte städtebauliche Planungsziel eines unter anderem für Familien attrakti-

ven Arbeits- und Wohnstandortes zu gefährden. Tankstellen sind darüber hinaus nicht mit den städtebaulichen Zielen einer verdichteten Gebäudestruktur vereinbar. Daher werden diese Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

## **6 Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in das vorhandene Stadtbild einfügen ohne dieses negativ zu beeinträchtigen.

### **6.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

*In dem Urbanen Gebiet (MU) wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen bei einer Entfernung zur Dachkante von mind. 2,0 m die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.*

*Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe (FH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.*

Um die künftige bauliche Entwicklung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe in Bezug auf die Höhe über Normalhöhennull.

Die festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH) ermöglicht eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe von bis zu 12,5 m. Die Höhe entspricht in etwa den nördlich gelegenen Bestandsgebäuden und ermöglicht die Nachverdichtung einer weitgehend versiegelten Fläche. Die angrenzende öffentliche Grünfläche und die privaten Gärten stellen eine Pufferzone zu der östlich gelegenen Wohnbebauung dar. Zur Förderung der Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, dürfen diese die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzenden Firsthöhe stellt sicher, dass innerhalb des Gebietes keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die Fläche allerdings hinsichtlich ihrer besonders eingebundenen Lage bestmöglich durch eine bauliche Nachverdichtung entwickelt werden kann.

### **6.2 Baugrenzen, Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

*In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind.*

Für die Bebauung innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um innerhalb des Plangebietes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichten zu können. Es gilt die Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 75 m errichtet werden dürfen. Diese Bauweise bietet die Möglichkeit zur umfangreichen Nachverdichtung und stimmigen Ergänzung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen durch die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelänge auf 75 Meter erweitert wird.

Das Plangebiet ist derzeit durch das Gebäude eines Lebensmittelhändlers bebaut, welcher Teil eines Nahversorgungszentrums bildet. Die angrenzenden Einzelhandelsgebäude weisen ebenfalls Gebäudelängen von über 50 m auf. Auch die Umgebungsbebauung wird durch größere Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Angesichts der Vorprägung der Fläche ist eine entsprechende Entwicklung für das Stadtbild verträglich.

Die festgesetzte Baugrenze wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze um 10 m abgerückt, um die baulichen Strukturen durch die freizuhaltenden Bereiche nicht zu massiv wirken zu lassen und gleichzeitig Flächen für erforderliche Nebenanlagen sicherzustellen.

### **6.3 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO)

Für die Fläche des Urbanen Gebietes (MU) wird eine maximale Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 0,8 wird hierbei nicht überschritten werden. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld und ermöglicht eine möglichst hohe Ausnutzung der weitgehend versiegelten Fläche und damit gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Fläche zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,8 für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zugelassen (s. Ziff. 6.4).

### **6.4 Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

*Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sieht eine bauliche Nachverdichtung vor. Um für die künftigen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereitstellen zu können, erfolgt für die Fläche des Vorhabengebietes die Festsetzung einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8. Angesichts der Nachnutzung und Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche ist diese Obergrenze städtebaulich vertretbar.

### **6.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Zufahrt zur Straße auf der Höhe lediglich im Norden der Fläche erfolgt. In Verbindung mit dem Abrücken der Baugrenze von der westlichen Plangebietsgrenze wird gewährleistet, dass sich der Verkehr im Plangebiet und eine damit im Zusammenhang stehende Belastung der Wohnnutzung auf die an den Einzelhandelsstandort angrenzenden Flächen beschränkt.

## **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.6.1 Öffentliche Grünfläche**

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Derzeit grenzen östlich und westlich öffentliche Grünflächen an, welche durch eine Straßenverkehrsfläche getrennt werden. Durch die Festsetzung wird ein zusammenhängender Grünzug geschaffen, welcher von der Straße „Auf der Höhe“ bis zur südwestlich gelegenen Spielfläche führt.

### **6.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Die Beläge müssen einen Abflussbeiwert von 0,4 oder niedriger aufweisen.*

*Das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.*

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wegeflächen in wassergebundener Bauweise auszuführen.*

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Versickerung von Niederschlagswasser und damit einer Grundwasserneubildung bei. Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, versickerungsfähiges Pflaster oder eine wassergebundene Bauweise führen zu einem Abfluss von 40 % oder weniger des Niederschlags und somit zu einer Annäherung an natürliche Verdunstungs- und Versickerungsraten.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro BFB eine Baugrunduntersuchung erstellt gem. welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Stellenweise wird aufgrund oberflächiger Auffüllungen oder schluffiger Geschiebesande bis in max. 1,60 m Tiefe der Aushub des Oberbodens oder die Planung einer geeigneten Versickerungsanlage gem. DWA A-138 notwendig. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um einen Verbund der bestehenden Grünflächen herzustellen. Deren Wegeflächen sind im Bestand in wassergebundener Bauweise ausgeführt, sodass die Festsetzung zu einer einheitlichen Gestaltung beiträgt. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung einer wassergebundenen Bauweise das Versickern des auf den Wegeflächen anfallenden Niederschlagswasser.

### **6.6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

*Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind mind. vier (4) standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.*

*Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

Das Pflanzgebot über vier Laubbäume stellt eine Mindestanforderung für eine Begrünung des Plangebietes dar und soll die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ergänzen. Die festgesetzten Einzelbäume tragen zu einer Beschattung und Verdunstung und damit zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse bei und steigern die Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der bioklimatisch ungünstigen Situation im Plangebiet (s. Ziff. 9.2) und der grundsätzlich hohen Belastung von Bäumen im städtischen Raum ist bei der Baumauswahl auf deren Trocken- und Hitzetoleranz zu achten.

## **6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **6.7.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73, 2. Änd.**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2021 durch das Büro Lärmkontor GmbH aus Hamburg geprüft, ob Immissionen durch den Verkehrslärm der Straße Auf der Höhe sowie der Gewerbelärm des westlich gelegenen Einzelhandelsstandortes den Planungen entgegenstehen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Unterlagen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

### **Auszug Schallgutachten**

*Zur planungsrechtlichen Absicherung zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm sowie den Gewerbelärm durch den Penny-Markt sowie den Büroparkplatz auf das Plangebiet untersucht.*

#### Verkehr

*Die Straße Auf der Höhe und Ringstraße stellen die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet dar.*

*Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zwischen 50 und 64 dB(A). Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) errechnen sich Beurteilungspegel zwischen 43 und 57 dB(A).*

*Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /6/ für Urbane Gebiete von 64 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet unterschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) ebenfalls größtenteils eingehalten. Lediglich im Nordwesten parallel zur Straße Auf der Höhe kommt es zu Überschreitungen um bis zu 3 dB.*

### Gewerbe

*Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Fachmarktzentrum mit Verbrauchermarkt und Parkplatz und nördlich ein Bürogebäude mit Parkplatz.*

*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Urbane Gebiete von 63 dB(A) nahezu im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zur Stellplatzanlage kommt es zu geringen Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten. Es werden Beurteilungspegel von knapp über 40 dB(A) im Südwesten berechnet. Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB überschreiten. Im gesamten Plangeltungsbereich wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm mit Pegeln bis zu 79 dB(A) tags sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Spitzenpegel zu erwarten.*

*Ausgehend vom Betrieb des Penny-Marktes und des Büroparkplatzes sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten und daher keine Festsetzungen zum Gewerbelärm notwendig.*

----

*Die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO ist nach gutachterlicher Auffassung mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes bereits erfolgt.*

*Das Abstandsgebot sowie eine Schallschutzwand oder ein Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme stellen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließung keine angemessenen Lösungsansätze dar. Zudem müsste der Lärmschutz für einen wirksamen Schutz auch der Obergeschosse sehr hoch ausgeführt werden.*

*Als letzte Maßnahme kommt die Planung schalloptimierter Grundrisse in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht. Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen mit Hauptaugenmerk auf die Schlafräume, ergänzt durch passiven Schallschutz notwendig, um einen sinnvollen Lärmschutz zu gewährleisten. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Für betroffene Schlafräume sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*

*Konflikte ergeben sich im Einflussbereich der Straße Auf der Höhe. Dort werden Beurteilungspegel von über 60 dB(A) berechnet. Hier sollten keine vor Lärm ungeschützten Außenwohnbereiche geplant werden. Sollten hier entgegen unserer Empfehlung dennoch Außenwohnbereiche geplant werden, sind diese so auszuführen, dass sie geschlossen werden können (z.B. verglaste Balkone).*

### **Festsetzungen**

- 1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in Nebenplan 1 [Abbildung 7] für Räume, die*

*nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 [Abbildung 8] für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.*

*Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße*

*$R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

*Dabei ist*

*$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*

*$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*

*$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;*

*$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01*



Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.



Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Quelle: Lärmkontor 2021.

2.

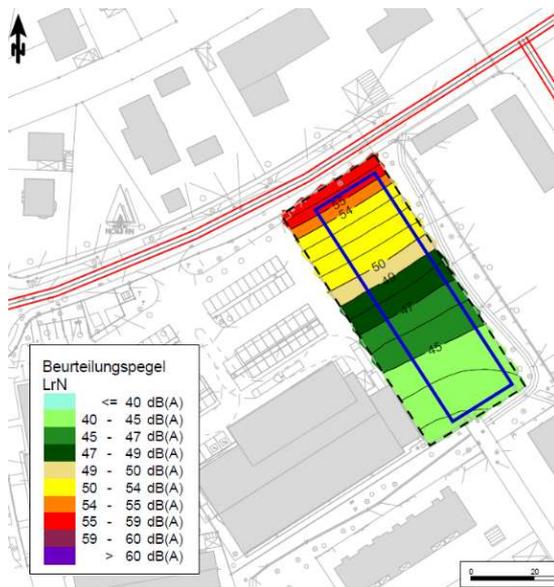
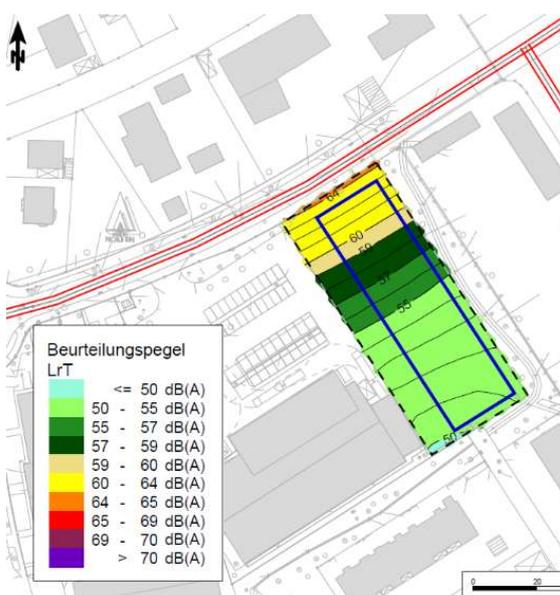


Abbildung 9: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss).Quelle: Lärmkontor 2021.

Für Bereiche > 50 dB(A) in der Nacht gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfläche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

3.



Für den Bereich > 60 dB(A) am Tag gilt: Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Abbildung 10: Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 8,2 m Höhe (2. Obergeschoss). Quelle: Lärmkontor 2021.

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

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

---

(§ 84 NBauO)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird von Bestandsbebauung eingefasst. Zur Erhaltung eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes werden für die Flächen des Plangebietes im weiteren Verfahren örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um die künftigen baulichen Strukturen an die Umgebung anzupassen.

### **7.1 Einstellplätze**

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

*Innerhalb Urbanen Gebietes (MU) sind für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 75 m<sup>2</sup> je ein (1) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 75 m<sup>2</sup> je eineinhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Je durch die soziale Wohnraumförderung geförderte Wohneinheit sind unabhängig von ihrer Größe 0,75 Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.*

*Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.*

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen baulichen Nutzung erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten. Auf eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze der gewerblichen Nutzungen wird aufgrund der guten Anbindung an das Netz des ÖPNV verzichtet. Die Notwendigkeit privater Stellplätze für mögliche Wohnnutzungen wird seitens der Hansestadt trotz der bestehenden Haltestelle im Bereich des Plangebietes gesehen, um eine unzulässige Nutzung der westlich gelegenen Kundenstellplatzanlagen oder der Straßenverkehrsfläche auszuschließen. Eine konkrete Verortung innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt aufgrund der abgerückten Baugrenze und der hiermit verbundenen Strukturierung des Plangebietes nicht.

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst eine bauliche Nachverdichtung im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg. Um zu gewährleisten, dass für die künftigen Wohneinheiten eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden können, erfolgt die Festsetzung einer Überschreitungsregelung der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 (s. Ziff. 6.4).

## **7.2 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun oder weißgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben herzustellen. Fassadenbegrünung ist zulässig.*

Um die künftige bauliche Nutzung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Materialien gemäß dem Bestandsbebauungsplan Nr. 73. Das angrenzende Wohngebiet ist von Verblend- und Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Putzfassaden geprägt.

Im Hinblick auf den ökologischen Gedanken und die bioklimatisch ungünstige Situation im Plangebiet ist Fassadenbegrünung zulässig.

## **7.3 Dachneigung und Form der Dächer, Dacheindeckungen**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*In dem Urbanen Gebiet (MU) sind für die Hauptgebäude nur Pyramidendächer und Sattel- oder Walm-dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von maximal 48° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Solar- und Photo-voltaikanlagen sind zulässig.*

*Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Aus-nahme von Sonnenkollektoren im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.*

*Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen als die genannten zulässig. Die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen herzustellen und zu unterhalten.*

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dächer und Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dach-form und Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen und einheitlichen Siedlungsbildes daher vor-gegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dach-eindeckungen sind im Hinblick auf die Klimaanpassung und die ökologische Gebäudegestaltung zusätz-lich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig bzw. werden für Flachdächer festgesetzt.

Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewin-nung zugelassen. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anla-gen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Zur Abflusdämpfung von Niederschlagswasser und um ein grünes Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung zu fördern, sind überdachte Stellplätze und Garagen als Gründächer zu gestalten.

#### **7.4 Steingärten**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

*Grundstücksflächen, welche nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.*

Grundstückflächen, welche nicht im Rahmen der Ausnutzung der GRZ durch bauliche Anlagen wie Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Grünflächen wirken sich aufgrund ihrer Verdunstungs- und Beschattungsleistung positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Zur Gewährleistung der Funktion der Hausgärten als Teilhabitate, zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima und zum Erhalt von versickerungsfähiger Fläche, werden Kies-, Splitt oder Schottergärten gemäß NBauO ausgeschlossen.

#### **7.5 Werbeanlagen**

(§ 50 NBauO)

*Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.*

Die bauliche Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 73, 2. Änd. der Hansestadt Lüneburg umfasst die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Um sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen nicht zu einer unverhältnismäßigen Verwendung von Werbeanlagen führt und in der Folge das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigt, erfolgt eine Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Positionierung und Größe.

Die durch Werbeanlagen verursachten Lichtemissionen würden die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der vorrangigen Nutzung zu vermeiden, ist die Errichtung von freidrehenden Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

### **8 Erschließung**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Hansestadt Lüneburg liegt unmittelbar südlich der Straße „Auf der Höhe“ und wird entsprechend über diese erschlossen.

Es besteht zudem eine fußläufige Anbindung der Plangebietsfläche an die Straße „Am Blauen Camp“ im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

#### **8.1 ÖPNV**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich im Bereich der Straße „Auf der Höhe“ die Haltestelle „Teufelsküche“. An dieser verkehrt die Buslinie 5003 in einem regelmäßigen 20-Minuten Takt.

Durch das bestehende öffentliche Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes sind die künftigen Wohn- und Gewerbenutzungen gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes an der Straße ‚Auf der Höhe‘ wurde durch die Lüwobau und den Anbieter cambio eine öffentliche Carsharing-Station errichtet. Diese steht auch den zukünftigen Bewohnern des geplanten Neubaus zur Verfügung. Durch das gute Mobilitätsangebot am Standort wird eine Verkehrsverlagerung hin zum Mobilitätsverbund aus ÖPNV, Rad und Carsharing gefördert.

## 9 Umweltbelange

---

### 9.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, welche im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden, gelten als ausgeglichen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Lüneburg und überplant einen ehemaligen Einzelhandelsstandort, sodass eine urbane Weiternutzung ermöglicht wird. Das Plangebiet hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 3.100 m<sup>2</sup> und wird als Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung von 0,8 ergibt sich eine versiegelte Fläche von zusammen rd. 2.480 m<sup>2</sup>. Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die gemäß der Planung nach § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Vorprüfungspflichtige Nutzungen, wie Tankstellen, werden im Plangebiet ausgeschlossen.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Westlich im Stadtgebiet, in ca. 650 m Distanz zum Plangebiet, beginnt das FFH-Gebiet Nr. 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Lage des Plangebietes im Ortskern ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

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

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen werden i.d.R. nicht erforderlich. Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen und die nationalen und internationalen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

## **9.2 Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg (2018)**

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.

*Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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).*

Gemäß Stadtklimaanalyse besteht im Plangebiet eine bioklimatisch ungünstige bis sehr ungünstige Situation. Die belastete klimaökologische Situation im Bereich des Plangebietes wird seitens der Hansestadt Lüneburg im Rahmen der weiteren städtischen Entwicklung berücksichtigt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen verbindlich vorgesehen (s. Ziff. 6.6.3).

## **9.3 Natur und Landschaft**

### **9.3.1 Bestand**

#### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser**

Das Gelände ist eben und liegt bei einer Geländehöhe von rd. 39,5 m ü. NN. Die Fläche im Plangebiet ist bereits stark anthropogen in Anspruch genommen und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung des Büros BFB vom 02.03.2021 stehen im Plangebiet größtenteils Schmelzwassersande aus Mittelsanden und Geschiebesand, welche eine gute Versickerungsfähigkeit aufweisen, an. Stellenweise werden diese von oberflächiger Auffüllungen oder schluffigen Geschiebesanden bis in max. 1,60 m Tiefe überdeckt. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet durch die Nutzung für den Lebensmitteleinzelhandel und deren zugehörige Stellplätze verändert und

in ihren Bodenfunktionen entsprechend gestört. Der Boden ist oberflächlich verdichtet, der Bodenaufbau anthropogen überformt und abgesehen von begrünten Abstandstreifen im Norden und Osten des Gebäudes vollständig versiegelt.

In den vollversiegelten Teilen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium verhindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sehr eingeschränkt möglich.

In den nicht versiegelten Flächenteilen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt, es ist jedoch von Einschränkungen aufgrund von Verdichtung auszugehen. Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Planungsrechtlich ist eine Sondergebietsnutzung durch Einzelhandel mit einer Versiegelung von rd. 2.480 m<sup>2</sup> zulässig.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur im geringen Umfang vorhanden. Im Norden des Geltungsbereichs zwischen der Straße Auf der Höhe und dem Einzelhandelsgebäude befindet sich ein Kugelhorn sowie rd. 120 m<sup>2</sup> Bodendecker als Unterpflanzung aus nichtheimischen Kleingehölzen. Östlich ist eine Kiefer verortet. In den südlichen Ecken des Plangebietes steht je ein Kugelhorn. Keine der Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

Die vier Bäume dienen lediglich teilweise als Lebensraum störungsunempfindlicher Vogelarten der Siedlungsbereiche, da durch den Lebensmitteleinzelhandel und die angrenzende Straße erhebliche Störungen bestehen.

Das vorhandene Gebäude des bestehenden Verbrauchermarktes ist relativ neu und in einem guten Zustand. Es bietet kein Potenzial für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten.

### **Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

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 niedriger Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit.

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 2018 handelt es sich um eine bioklimatisch ungünstige bis sehr ungünstige Situation, denn das Planareal weist mit seinem hohen Versiegelungsgrad eine sehr hohe Wärmebelastung auf. Dementsprechend gilt es trotz der Nähe zu einem Kaltluftentstehungsgebiet westlich des Plangebietes als belasteter Bereich.

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

### **Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor.

Bei dem Gebiet handelt es sich um den Standort eines Lebensmitteldiscounters. Dieser bildet seit der Aufgabe des Edeka Standortes im Nebengebäude den einzigen Nahversorger im umliegenden Wohngebiet.

Es ergeben sich Störungen durch Verkehrslärm, welcher von der Straße „Auf der Höhe“ und dem westlich gelegenen Einzelhandelsstandort ausgeht.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Besonders wird die Korrelation zwischen Nutzungsintensitäten und der Bewertung der Naturpotentiale deutlich. Mit zunehmenden Nutzungseinflüssen nimmt im Allgemeinen die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Insbesondere die hohe Versiegelung hat zu Änderungen im Boden- und Wasserhaushalt geführt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind in weiten Teilen bereits erheblich gestört.

## **9.3.2 Projektwirkung**

### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser**

Durch die Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen im Innenbereich für die Herstellung von Wohnbebauung wird einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt 80 % der Fläche des Urbanen Gebietes. Die maximal zulässige Versiegelung beläuft sich auf insgesamt rd. 2.480 m<sup>2</sup>. Derzeit sind rd. 2.700 m<sup>2</sup> statt der zulässigen 2.480 m<sup>2</sup> durch vorhandene Gebäude und Nebenflächen versiegelt.

Insgesamt wird es zu einer geringfügigen Verringerung der Gesamtversiegelung kommen. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind, mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu gestalten, sodass im Bereich der Parkplätze die Vollversiegelung durch eine Teilversiegelung ersetzt wird und eine stärkere Versickerung von Niederschlagswasser möglich wird. Auch die Festsetzung von Gründächern für überdachte Stellplätze und Garagen trägt zu einer Dämpfung des Niederschlagabflusses und damit einer möglichen höheren Versickerung im Plangebiet bei.

Insgesamt führt die Planung zu einer geringfügigen Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die vorhandenen Grünstrukturen haben weder eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen noch als Lebensraum geschützter Tierarten. Die Umsetzung des Vorhabens geht mit dem Verlust von drei Kugelahornbäumen, einer kleinen Kiefer sowie Bodendeckern und damit geringfügigen Lebensraumverluste für Vogelarten der Siedlungsbereiche einher. Im Außenbereich des Gebäudes und durch die Festsetzung von Gründächer für überdachte Stellplätze und Garagen kann zukünftig von einer Strukturanreicherung im Vergleich zur Bestandssituation ausgegangen werden.

Durch Bauarbeiten und spätere Nutzung können optische und akustische Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der derzeit geringen Eignung als Lebensraum und der vorgesehenen Nutzung durch Wohnbebauung und nicht störende gewerbliche/soziale/kulturelle Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen sich nach Fertigstellung der Gebäude weitgehend im Rahmen der bereits bestehenden Störungen bewegen.

### **Schutzgut Klima / Luft, Ortsbild**

Aus der Stadtklimaanalyse geht hervor, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit ungünstiger bis sehr ungünstiger bioklimatischer Situation handelt. Durch die Planung kommt es im Vergleich zum Bestand jedoch zu einer teilweisen Entsiegelung der Fläche sowie einer verstärkten Verdunstung von Niederschlagswasser von Gründächern.

Die Planung geht mit dem geringfügigen Verlust von Grünstrukturen einher. Diese prägen das Ortsbild zwar nicht, der Verlust insbesondere des Kugelahorns an der Straße „Auf der Höhe“ führt jedoch zu einer Veränderung in der Wahrnehmung des Straßenraumes. Die getroffenen Festsetzungen garantieren eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Straßenbild.

### **Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch oder das Orts- und Landschaftsbild durch Neubebauung des Plangebietes werden nicht erwartet. Der sich derzeit in dem Gebäude befindliche Lebensmitteleinzelhandel wird in das leerstehende benachbarte Gebäude ziehen, sodass es nicht zu einem Verlust des Nahversorgers kommt.

Negative Wirkungen durch Schall ergeben sich auf die im Plangebiet zukünftig zulässigen schutzwürdigen Nutzungen durch die angrenzende Einzelhandelsnutzung und ggf. Verkehrslärm der Straße Auf der Höhe.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einhergehender hoher Versiegelung und Nutzungen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern bereits erheblich gestört. Die Festsetzungen sind geeignet sich positiv auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszuwirken. Die Entsiegelung von Teilen der Fläche bzw. Veränderung von Voll- zu Teilversiegelung und die Vorgabe von Dachbegrünung führen zu einer höheren Versickerung sowie Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser mit positiven Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser und als Standort für Pflanzen.

### **9.3.3 Maßnahmen**

#### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser**

Festsetzungen zu einer hohen Bebauungsdichte ermöglichen eine flächensparende Siedlungsentwicklung und ermöglichen somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Wahl des Plangebietes kann die Neuversiegelung bisher nicht beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Es werden Festsetzungen zur Pflanzung von Laubbäumen und zur Begrünung überdachter Stellplätze und Garagen vorgesehen, die neuen Lebensraum stadttypischer Vogel- und Insektenarten des Stadtgebietes ermöglichen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf baumbrütende Vogelarten sind Gehölzrodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fällzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### **Schutzgut Klima / Luft, Ortsbild**

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von 4 standortgerechten Laubbäumen, der Begrünung von überdachten Stellplatzanlagen und Flachdächern werden die stadtklimatischen Bedingungen verbessert. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, spenden Schatten, filtern Emissionen aus Luft und Boden und werten das Stadtbild auf. Die Festsetzung zur Anlage von Gründächern auf Flachdächern, überdachten Stellplätzen und Garagen führt zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zu einer Zunahme von Verdunstung.

Es werden Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild getroffen. Diese umfassen unter anderem die Dach- und Wandgestaltung, die Einschränkung von Werbeanlagen und den Ausschluss von Steingärten.

#### **Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Schallschutz sicherstellen. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen darüber hinaus zu einem positiven Empfinden der Wohnumgebung bei.

Sollten 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.

### **9.4 Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz sowie gemeindliche Baumschutzsatzungen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Durch die Planung entfallen vier junge Bäume sowie eine rd. 120 m<sup>2</sup> große Fläche, welche mit Boden-deckern bewachsen ist. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, der Verlust der Boden-decker ist im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig. Über die Regelungen zur Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Festsetzung über die Pflanzung von vier standortgerechten Laubbäumen werden diese Verluste minimiert.

## **10 Ver- und Entsorgung**

---

Da es sich bei dem Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 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. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

### **Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Purena GmbH.

### **Löschwasserversorgung**

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

### **Rettungswege über die Geräte der Feuerwehr**

Die „Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr“ in der niedersächsischen Fassung (2012) zur Sicherung des 2. Rettungsweges sind einzuhalten.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch E.ON Avacon. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, ist im geplanten Gebiet der Bau von einer Trafostation erforderlich. Der genaue Standort muss im Rahmen der Detailplanung mit der E.ON Avacon abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 4 x 5 m als Standort benötigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine nähere Abstimmung mit dem Energieversorger notwendig.

Die Möglichkeit der Fernwärmenutzung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Das sich an der nördlichen Plangebietsgrenze in der Straße „Auf der Höhe“ befindliche Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH benötigt einen Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel ist ein Schutzbereich von je 1,00 m freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Ferner

dürfen im Leitungsschutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Grundsätzlich sind Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

### **Schmutz-/ Regenwasserentsorgung**

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Abwasserkanäle vollständig erschlossen. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist zur Aufnahme der durch geplanten Nutzungsänderungen anfallenden zusätzlichen Mengen Abwasser ausreichend groß dimensioniert. Das anfallende Schmutzwasser wird dementsprechend in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg geleitet.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern, überdachten Stellplätzen und Garagen getroffen, welche zur Abflusdämpfung beitragen.

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und von den sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro BFB eine Baugrunduntersuchung erstellt gem. welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Stellenweise wird aufgrund oberflächiger Auffüllungen oder leicht schluffiger Geschiebesande bis in max. 1,60 m Tiefe der Aushub des Oberbodens oder die Planung einer geeigneten Versickerungsanlage gem. DWA A-138 notwendig.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft GfA Lüneburg sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „Auf der Höhe“.

### **Entsorgung von Abbruchmaterialien**

Die beim Rückbau des Bestandsgebäudes entstehenden Abbruchmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung gemäß KrWG zuzuführen.

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Abfallbehörde (Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg) abzustimmen.

## **11 Archäologie und Altlasten, Kampfmittel**

---

### **Archäologie**

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Es sind keine archäologischen Funde bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG ND 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, Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sind keine Vorkommen von Kampfmittel bekannt.

## 12 Billigung

---

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Hansestadt Lüneburg, den .....

Aufgestellt durch:



.....

Der Oberbürgermeister

Siegel