**HANSESTADT LÜNEBURG**
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
**VO/9621/21**

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Tödter

Datum:
28.06.2021

# Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
**Verwaltungsausschuss**

**80. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich "Papenburg/Landwehr"**
**Aufstellungsbeschluss**
**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beratungsfolge:**

| Öffentl. Status | Sitzungs-datum | Gremium |
|---|---|---|
| Ö | 19.07.2021 | Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung |
| N | 20.07.2021 | Verwaltungsausschuss |

**Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 15.12.2015 das Verfahren zur Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Papenburg/Landwehr“ eingeleitet.

Es ist nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen, da sich gegenüber den ursprünglichen Planungen der Geltungsbereich geändert sowie die Zweckbestimmung konkretisiert hat. Grund hierfür sind Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und das Ergebnis einer schallgutachterlichen Voruntersuchung.

Auf Grund des Gewerbeflächenbedarfs in der Hansestadt Lüneburg sollen durch die 80. Flächennutzungsplan-Änderung weitere gewerbliche Bauflächen im Bereich zwischen der Bernsteinstraße, der Bundesautobahn A 250 und der Hamburger Straße/K 46 bauleitplanerisch für die Entwicklung vorbereitet werden.
Im Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
Auch im Änderungsbereich der 80. Flächennutzungsplan-Änderung soll, wie bereits südlich der Bernsteinstraße, gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
Im Parallelverfahren wird für den Änderungsbereich und einen südlich angrenzenden, im F-Plan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich der Bebauungsplan Nr. 166 „Papenburg/Landwehr“ aufgestellt (s. VO/9608/21).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist auf dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7,7 ha.

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 2 BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung der 80. Flächennutzungsplan-Änderung für den Teilbereich „Papenburg/Landwehr“ mit geänderten Geltungsbereich eingeleitet. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.

**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:**

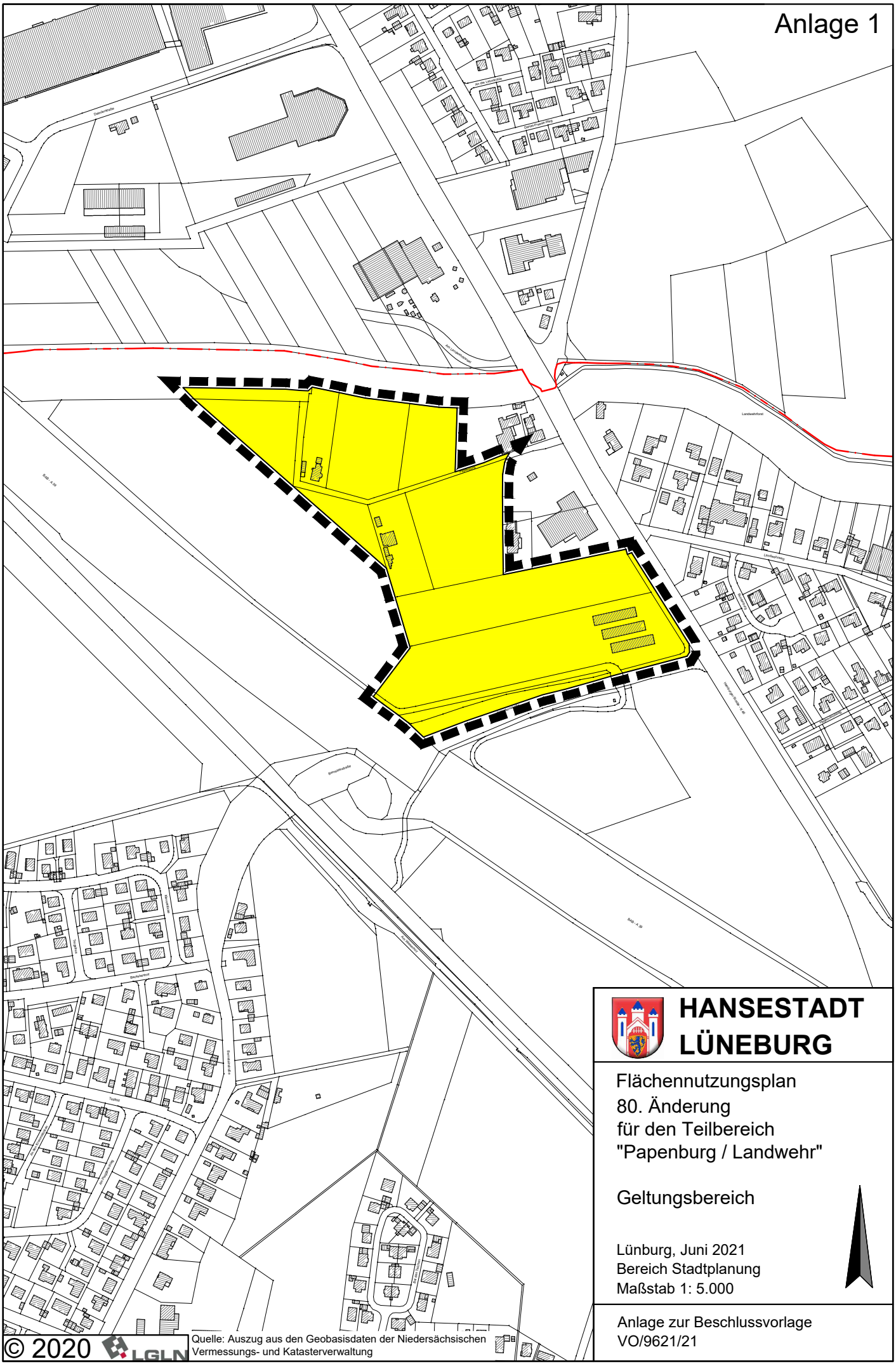
Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht
Anlage 3 F-Plan wirksame Fassung
Anlage 4 F-Plan Änderungsbereich
Anlage 5 Begründung

**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:

Anlage 1



# HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan
80. Änderung
für den Teilbereich
"Papenburg / Landwehr"

Geltungsbereich

Lünburg, Juni 2021
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/9621/21

© 2020 LGLN

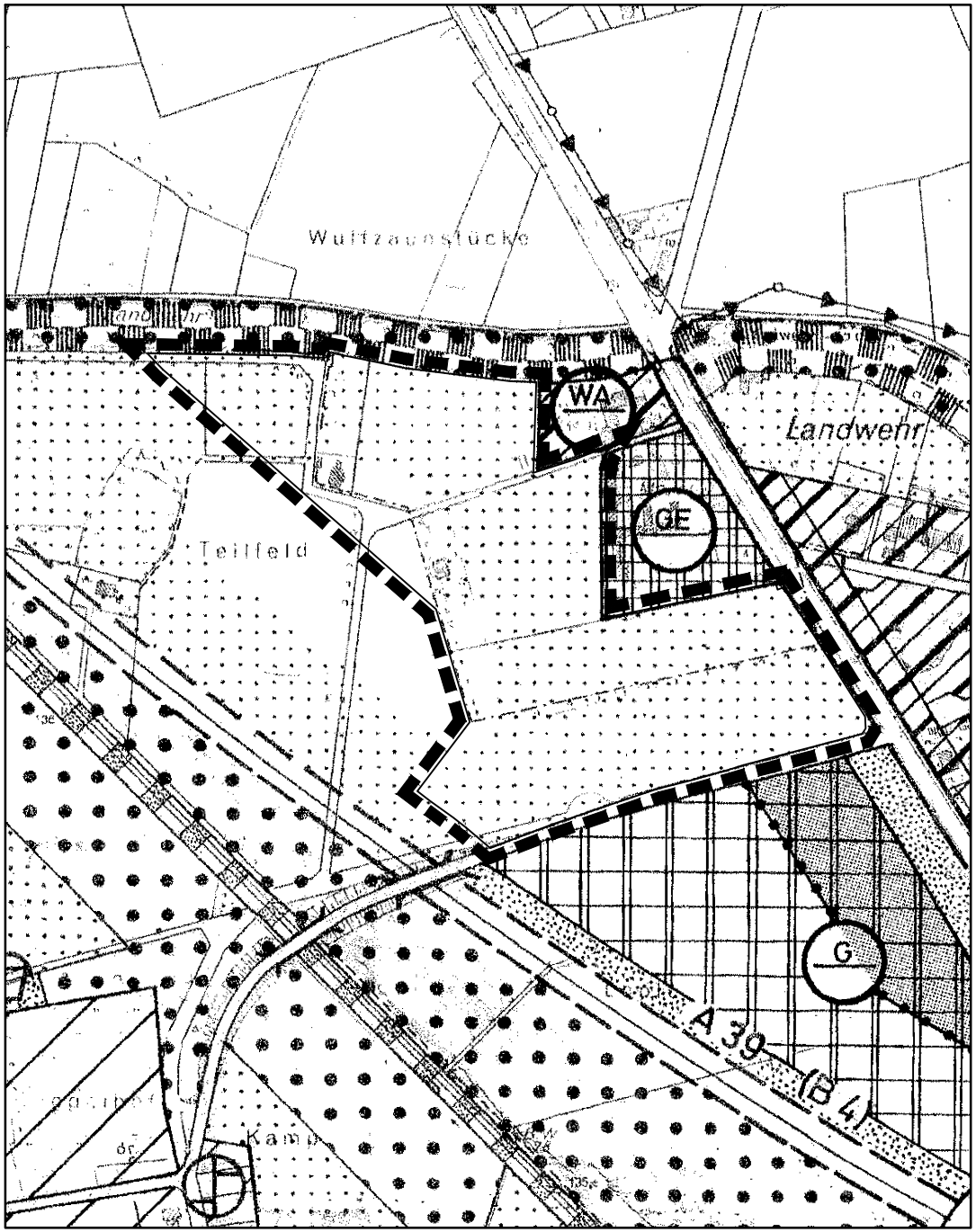
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

FB 6/61
612002-80

ANLAGE 2

| | | |
|---|---|---|
| X | **Flächennutzungsplan** | **80. Änderung "Papenburg/Landwehr"** |
| | **Bebauungsplan Nr.** | |

| Stand | Verfahrensschritt | | Datum/Zeitraum |
|---|---|---|---|
| X | **Aufstellungs-/Änderungsbeschluss** | ABS | 07.12.2015 |
| | | VA | 15.12.2015 |
| X | **Erneuter** | ABS | 19.07.2021 |
| | **Aufstellungs-/Änderungsbeschluss** | VA | 20.07.2021 |
| | Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ | | |
| | Frühzeitige Bürgerbeteiligung | | |
| | Frühzeitige TöB-Beteiligung | | |
| | **Auslegungsbeschluss** | ABS | |
| | | VA | |
| | Förml. Beteiligung der TöB | | |
| | Öffentlichkeitsbeteiligung | | |
| | Satzungsentwurf | | |
| | Vorlage Erschließungsvertrag | | |
| | **Beschluss über Anregungen,** | ABS | |
| | **Satzungs-/Feststellungsbeschluss** | VA | |
| | (Planreife i.S.v. § 33 BauGB) | RAT | |
| | Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag | | |
| | Ggf. Stellungnahme/Genehmigung | | |
| | Ggf. Beitrittsbeschluss | ABS | |
| | | VA | |
| | | RAT | |
| | Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft | | |




# HANSESTADT LÜNEBURG

## Flächennutzungsplan

## 80. Änderung

## für den Teilbereich „Papenburg/Landwehr“

Wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg mit Änderungsbereich "Papenburg/Landwehr"

Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung Stand: Juni 2021

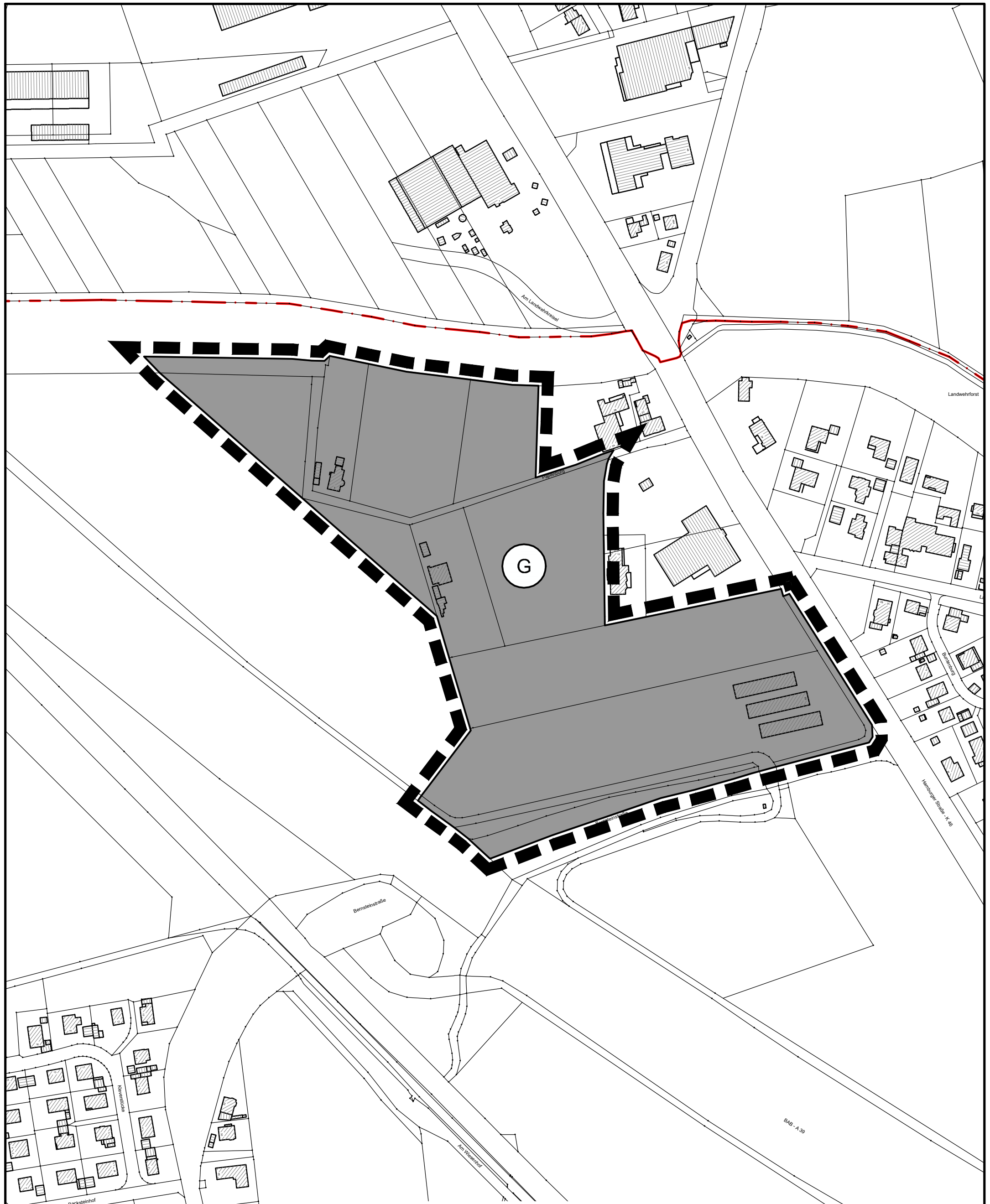
## Planzeichenerklärung
**(gemäß PlanzV 90)**

**Fläche für die Landwirtschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung




© 2020 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

# HANSESTADT LÜNEBURG

## Flächennutzungsplan

## 80. Änderung

## für den Teilbereich „Papenburg/Landwehr“

Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung

Stand: Juni 2021

## Planzeichenerklärung
**(gemäß PlanzV 90)**

**1. Gewerbegebiete**
(§ 8 BauNVO)

G – Gewerbliche Baufläche

**3. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung

Hansestadt Lüneburg

# Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes

# „Papenburg / Landwehr“

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Inhalt:**


1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ..... 1
2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ..... 1
3 Räumliche und strukturelle Situation ..... 1
4 Art des Verfahrens ..... 3
5 Bisheriges Planrecht ..... 3
5.1 Flächennutzungsplan ..... 3
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ..... 4
5.3 Landschaftsrahmenplan ..... 5
5.4 Landschaftsplan ..... 5
5.5 Besondere fachrechtliche Vorgaben ..... 5
6 Geplante Darstellungen ..... 5
6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 5
6.2 Erschließung ..... 5
7 Erforderliche Fachgutachten ..... 6
8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ..... 6
9 Planungsalternativen ..... 6


Anlage:
"Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan 166 „Papenburg/Landwehr“
AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen

# 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der BAB-Anschlußstelle Lüneburg -Nord der A 39 und umfasst den Bereich zwischen der Bundesautobahn A 39 im Südwesten, der Bernsteinstraße im Süden, der Hamburger Straße / Kreisstraße K 46 nach Bardowick im Osten und dem Naturdenkmal „Landwehr“ als nördlicher Grenze.

Die genaue Abgrenzung ist dem Kartenausschnitt auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha.

# 2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lüneburg hat einen erheblichen Gewerbeflächenbedarf. Insbesondere für den Bereich des Plangebiets gab es zudem mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden, die im Bereich Ochtmissen ihren Gewerbebetrieb ansiedeln wollen.

Die Flächen des Geltungsbereichs eignen sich aus mehreren Gründen für gewerbliche Nutzungen. Sie ergänzen eine bereits an der Hamburger Straße vorhandenen Gewerbefläche eines Kfz-Handels- und Reparaturbetriebes und liegen durch die Nähe zur BAB-Anschlußstelle Lüneburg-Nord der Bundesautobahn A 39 sehr verkehrsgünstig. Außerdem sind die Flächen des Geltungsbereichs von Südwesten durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn und der 3-gleisig ausgebauten Eisenbahn-Hauptstrecke Hannover-Hamburg, aber auch von Nordosten durch die Hamburger Straße (K 46) so stark lärm-belastet, dass sich als bauliche Nutzung für die Fläche gewerbliche Nutzungen eignen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ergänzt eine im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche südlich der Bernsteinstraße, die damit bereits bauleitplanerisch für eine Gewerbeflächen-Entwicklung vorbereitet ist.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung soll daher für gewerbliche Nutzungen entwickelt und entsprechend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

# 3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend Ackernutzung, aber auch vereinzelter baulicher Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Verkehrsflächen der BAB A 39 und der Hamburger Straße (K 46) mit deren einzelner Randbebauung durch einen Kfz-Betrieb und vorhandener Wohnnutzung an dem schmalen Erschließungsweg „Papenburg“.

In den Außenbereichs-Flächen des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Ackerflächen aber auch südlich des Autohaus-Grundstücks eine Nadelbaum-Schonung, die alljährlich dem Weihnachtsbaum-Verkauf dient.

In der Außenbereichslage sind im nördlichen Plangebiet zwei Einzelhäuser mit einzelnen Nebengebäuden vorhanden. Nördlich des Anbindungsbereichs der Bernsteinstraße an die Hamburger Straße befinden sich 3 Wohncontainer-Zeilen einer Asylbewerber-Unterkunft.

Die Bernsteinstraße begrenzt das Plangebiet in südliche, der Verlauf der ehem. Landwehr in nördliche Richtung.

Der nördliche Änderungsbereich wird durch die schmale öffentliche Straßenparzelle „Papenburg“ erschlossen, die vorwiegend der Erschließung des Wohnhauses Papenburg Nr. 3 dient. Seit Jahren unbewohnt ist das baufällige Gebäude Papenburg Nr. 4.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird von der Bernsteinstraße erschlossen.

Zur Entwicklung des Änderungsbereichs wurde auf Grund dessen besonderer Lage zwischen mehreren emittierenden Verkehrswegen eine „Schalltechnische Voruntersuchung“ erstellt, um die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung näher zu klären.
Die Ergebnisse dieser „Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Papenburg / Landwehr“ wurde durch den Ersteller, die AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen, wie folgt zusammenfasst und werden zur FNP-Änderung ebenfalls zitiert:

„… Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 werden im Plangebiet teils deutlich überschritten. Überschreitungen treten insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der Autobahn 39 im gesamten Plangebiet und durch die Hamburger Straße am östlichen Rand des Plangebietes auf. Die Grenze zur Gesundheitsfährdung wird teilweise überschritten.

Auch durch den Schienenverkehrslärm werden die Orientierungswerte im Plangebiet deutlich überschritten. In der Nacht wird die Grenze zur Gesundheitsfährdung im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten.

Selbst bei einer Aufstockung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn durch eine aufgesetzte Wand mit einer Gesamthöhe von 6 m über der Straße wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung im Plangebiet durch den Schienenverkehr in der Nacht in Teilen des Plangebietes weiterhin überschritten.

Erst durch eine Aufstockung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn mittels einer aufgesetzten Wand mit einer Gesamthöhe von 10 m über der Straße treten im Plangebiet keine Emissionen oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung mehr auf. Trotzdem werden durch den Schienenverkehrslärm nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet um mehr als 5 dB überschritten.

In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 wird dazu ausgeführt: In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die DIN 18005-1 eröffnet damit der Stadtplanung mit dieser Einschätzung einen gewissen Abwägungsspielraum, der durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte bei 5 dB gezogen wird. Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB sind mit plausibler Begründung demnach darstellbar. In dem hier untersuchten Plangebiet treten – insbesondere nachts – erheblich höhere Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auf. Auch wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten. Da selbst eine 10 m hohe Wand entlang der Autobahn keinen ausreichenden Schallschutz bietet, wird eine weitere Wohnnutzung im Plangebiet nicht empfohlen. …“

# 4 Art des Verfahrens

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im „regulären“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 166 aufgestellt.

Zum späteren förmlichen Beteiligungs-Verfahren wird auch für die Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht erarbeitet werden, der eine Biotopkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält und zu dem – bei Bedarf – auch artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen werden.

Zum im Parallel-Verfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 166 ist für die spätere Entwurfsfassung auch die Erstellung einer klimagutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung vorgesehen.

# 5 Bisheriges Planrecht

## 5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den FNP-Änderungsbereich, bei dem es sich um Außenbereichsflächen handelt, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Bereich südlich der Bernsteinstraße, der ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 166 gewerblich entwickelt werden soll, ist bereits als „gewerbliche Baufläche“ mit umgebendem Grünflächen-Streifen und Umweltschutz-Auflagen gegenüber dem östlich gelegenen Wohngebiet Buntenburg dargestellt. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 166 mit seiner südlichen Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nur für den Bereich nördlich der Bernsteinbrücke ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 166 vorzunehmen, um durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes auch diese Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

## 5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aufgabe ist auch die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastrukturen.

Im Bereich der Landwehr ist im nördlichen B-Plan-Geltungsbereich ein schmaler Streifen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

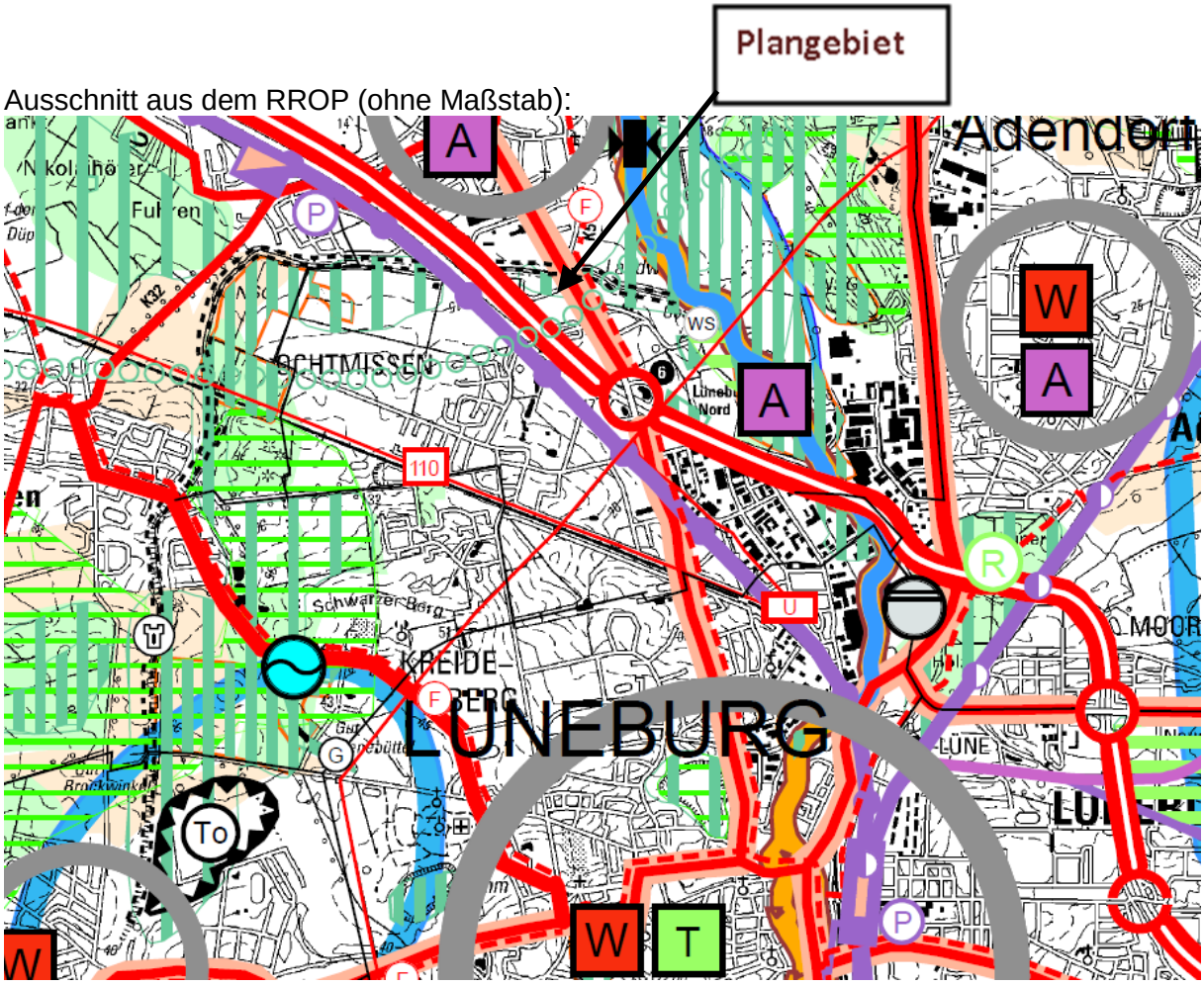
In Ost-West-Richtung verlaufend ist im Geltungsbereich zudem die Grenze zwischen den naturräumlichen Landschaftseinheiten Marsch und Geest dargestellt.

Nördlich des B-Plan-Geltungsbereichs ist die ehemalige Landwehr als schmales „Gebiet besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

An den Geltungsbereich grenzt westseitig die Darstellung „Autobahn“ und ostseitig die Darstellung der K 46 als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“, die gleichzeitig den Verlauf eines „regional bedeutsamen Radweges“ darstellt.

Die geplante Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ widerspricht den Aussagen des Regionalplans nicht.

Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab):



### 5.3 Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes weist für die nördlich angrenzende Landwehr das Ziel aus, den Landwehrgraben als Auen- und Fließgewässer-Biotopverbundachse zu entwickeln, dem steht die Planung nicht entgegen.

### 5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 1996 ist derzeit in Neuaufstellung. Der in der Abwägung von Anregungen und Einwendungen befindliche Planentwurf trifft für den Änderungsbereich folgende Zielaussagen:

- Eine zentrale dreieckige Fläche ist als Biotopverbindungsfläche dargestellt.
- Der Bereich der Bernsteinstraße ist als Bindeglied der „Haupterholungsroute“ auf der ehemaligen Landwehr, die in diesem Bereich von Autobahn und Bahntrasse unterbrochen ist, dargestellt.

Für die nördlich angrenzende Landwehr mit dem Landwehrgraben besteht die Zielaussage „regionale Fließgewässer-Achse“ und „Kernfläche des Biotopverbunds“.

### 5.5 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Folgende fachrechtliche Vorgaben sind für die Fläche zu beachten.

Zur Bundesautobahn A 39 sind die Anforderungen des Niedersächsischen Straßenbauamtes zu einer Bauverbotszone von 40 m und eine Baubeschränkungszone von 100 m zum BAB-Fahrbahnrand zu beachten. Zur Hamburger Straße / K 46 gilt eine Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand.

Zum nördlich angrenzenden Kultur-Denkmal „Landwehr“ sind in einem 50 m-Bereich die Anforderungen der Denkmalbehörden, zum Landwehrforst ein 30 m Waldabstand zu beachten.

Der Landwehrforst ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

## 6 Geplante Darstellungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll auf Grund der Gewerbeflächen-Bedarfe und ihrer erheblichen Vorbelastung durch umgebende Verkehrswege mit gewerbliche Nutzungen entwickelt und daher als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Rahmen der ergänzend erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes geklärt, welche Nutzungs- oder Emissions-Einschränkungen für Teile des Gewerbegebietes festzusetzen sind, um die Bestands-Wohnnutzungen Papenburg 2 und 3 sowie ggf. das östlich angrenzende Wohngebiet Buntenburg ausreichend vor gewerblichen Emissionen zu schützen.

### 6.2 Erschließung

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt derzeit von der Hamburger Straße über die schmale Wegefläche „Papenburg“, die für eine Erschließung zusätzlicher Nutzungen keine ausreichende Breite aufweist; zudem weist die Wege-Anbindung nur ca. 60 m Abstand zum zum Kreisverkehr an der ehem. Landwehr auf, so dass eine Ausbau-Eignung nicht besteht.

Zur zukünftigen Erschließung des mittleren und nördlichen Plangebietes ist eine neue Stich-Erschließungsstraße geplant, die am östlichen Fuß der Bernsteinbrücken-Rampe an die Bernsteinstraße und von dort an die Hamburger Straße anschließt. Die Bernsteinstraße bleibt in

ihrer Funktion als Gemeindeverbindungsstraße erhalten, der Geltungsbereich der FNP-Änderung schließt nördlich an deren im FNP dargestellten Verlauf an.

# 7 Erforderliche Gutachten

Zum späteren förmlichen Beteiligungs-Verfahren wird für die Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht mit Biotop-Kartierung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auch artenschutzrechtliche Prüfungen werden bei Bedarf im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts vorgenommen.

Zur späteren Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan ist auch eine klimagutachterliche Prüfung vorgesehen.

Für eine vorliegende Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurden die Verkehrsbelastungen aus BAB A 39, der Kreisstraße K 46 und der Hauptbahnstrecke Hamburg - Hannover ermittelt. Im weiteren Verfahren wird dann die Konkretisierung des Schallgutachtens erforderlich, u.a. um zum Schutz benachbart und vereinzelt im Plangebiet vorhandener Wohnnutzung für Teilflächen den Bedarf von Einschränkungen der gewerblichen Nutzung näher zu prüfen.

# 8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes sollen durch die noch zu konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich vermieden bzw. reduziert werden. Eine nähere Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgt im noch zu erstellenden Umweltbericht und Klimagutachten

# 9 Planungsalternativen

Das Plangebiet weist durch seine Lage an der BAB-Auffahrt Lüneburg-Nord der A 39 eine sehr gute Lage für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf. Im Bereich dieser Autobahnauffahrt befinden sich lediglich östlich der Autobahn-Auffahrt weitere noch unbebaute Flächen, die sich aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes aber weniger für eine bauliche Entwicklung eignen als das Plangebiet.

Für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächen-Entwicklung stehen auch an anderen möglichen Standorten im Lüneburger Stadtgebiet keine ausreichenden gut erschlossenen Flächen mehr zur Verfügung.