

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 196 "Vor dem Neuen Tore"
Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hanse-
stadt Lüneburg

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	27.01.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	11.02.2025	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Bauleitplanung:

Zurzeit liegen der Bauverwaltung drei Anträge zum Bau von Einzelhandelsvorhaben vor. Aufgrund der Vielzahl der Anträge und der bereits heute angespannten verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich sowie der zu erwartenden Verkehrszunahme, beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg, den Bereich für eine geplante Einzelhandelsnutzung neu zu ordnen.

Durch die Planung wird eine Verbesserung und Erweiterung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes in der Weststadt geschaffen. Mit Blick auf umliegende Baugebiete und Bauleitplanungen soll die Neugestaltung des verkehrlichen Knotenpunktes, dem Kreuzungsbereich „Vor dem neuen Tore – Dörnbergstraße“, geprüft und entsprechend geplant werden.

Der Bebauungsplan mit der Nr. 196 bekommt den Namen „Vor dem Neuen Tore“. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bestandsbebauungsplanes Nr. 56 „Meyers Garten“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha und ist in Anlage 1 dargestellt.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Neuordnung mit dem planerischen Ziel unter anderem ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vorzubereiten. Die Verträglichkeit mit weiteren Nutzungen, zum Beispiel Wohnnutzungen, werden im Verfahren geprüft. So ist der Geltungsbereich zunächst entsprechend großflächig gefasst.

Die konkreten Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes werden im laufenden Verfahren anhand der Ergebnisse der Gutachten erarbeitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es noch nicht möglich, Empfehlungen für einen bestimmten Gebietstypus auszusprechen. Erforderli-

che Fachgutachten – u.a. Senkungsgutachten, Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung – werden im Verfahren beauftragt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf, der Planzeichnung und der Begründung soll ein Planungsbüro beauftragt werden. Anfallende Kosten sollen durch die Investoren übernommen werden.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbepauungsplan gem. § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg erforderlich. Zur Einleitung einer Flächennutzungsplanänderung liegt eine gesonderte Vorlage (VO/11692/25) vor.

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat am 06.10.2011 das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (VO/4223/11) beschlossen. Das Konzept dient als Leitfaden für die Einzelhandelsentwicklung der Hansestadt Lüneburg und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen.

Am 22.11.2014 hat der Rat der Hansestadt Lüneburg die Teilfortschreibung für den Bereich des östlichen Stadtgebiets beschlossen (VO/5777/14). Am 27.03.2019 hat der Rat der Hansestadt Lüneburg die Teilfortschreibung für die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz beschlossen (VO/8290/19).

Durch die Novellierung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 wurden neue Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung eingeführt. Um den Zielvorgaben der Landesplanung zu entsprechen, ist es erforderlich den neuen Einzelhandelsstandort als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Damit die vorgesehene Bauleitplanung dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept in seiner Fassung von 2011 und seinen Fortschreibungen von 2014 und 2019 nicht widerspricht, ist eine weitere Fortschreibung (Teilfortschreibung) erforderlich. Ein entsprechender Beschluss soll im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 196 „Vor dem Neuen Tore“ gefasst werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	±	Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen durch Möglichkeit der Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes möglich.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	±	Stärkung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet.
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Gewerbesteuereinnahmen.

8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Schaffung von Arbeitsplätzen.
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	±	Chance zur Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraums unter Beachtung unterschiedlicher Mobilitätsformen.
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 184,00

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

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 130.000 – 160.000 EUR (Kosten von VO/11692/25 inbegriffen)

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss B-Plan 196

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg beschließt:

Bauleitplanung:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 eingeleitet. Der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „Vor dem neuen Tore“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Versorgung (Nahversorger & Vollversorger) und die Prüfung zur Eignung von Wohnbauflächen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Bekanntmachung im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird parallel durchgeführt.

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept

4. Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg soll für den in Anlage 1 dargestellten Bereich des Stadtgebietes fortgeschrieben werden (Teilfortschreibung).
5. Mit der Bearbeitung ist ein externer Gutachter zu beauftragen.
6. Das Ergebnis ist dem Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
