

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	17.03.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.03.2025	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 beschlossen, südlich der Bebauung Bleckeder Landstraße 27-41, östlich der Wohnbebauung Am Schützenplatz 21-24 und nördlich der Bebauung an der Wedekindstraße 10-30 den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist eine zentrenverträgliche und an die Ziele der Raumordnung angepasste Bestandsentwicklung des Roy Robson Fabrikverkaufs sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der absehbar zu verlagernden Einzelhandelsflächen des Aldi Markts zu gewährleisten. Es soll sich ein urbanes Gebiet entwickeln, das neben zusätzlichem Wohnraum auch gemischte Strukturen aus Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen, aber auch weiterhin zentrenverträgliche Einzelhandelsbetriebe beherbergen kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 durchgeführt. Zugleich wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zur Planung zu äußern. Das zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten wurde am 09.02.2023 vom beauftragten Büro Stadt+Handel in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Insbesondere der Lüneburger Citymanagement e.V. (LCM e.V.) stand den durch den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeräumten Möglichkeiten zur Verkaufsflächenerweiterung zunächst sehr kritisch gegenüber. Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023, organisiert durch die IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Hansestadt Lüneburg, konnten sich der LCM e.V. und Roy Robson schließlich auf einen beiderseitig verträglichen Kompromiss einigen. Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsfläche sollen zunächst von 2.550 m² auf 2.830 m² und 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans um weitere 270 m² auf

höchstens 3.100 m² begrenzt werden. Die Ergebnisse des Mediationsverfahrens sind soweit möglich in die Vorschriften des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen bzw. sind in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und Roy Robson zu vereinbaren.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot) soll das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am Standort ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die Teilfortschreibung ist Grundlage für das weitere Planverfahren und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen. Herr Böhm, vom beauftragten Büro Dr. Lademann & Partner, stellte den Entwurf der Teilfortschreibung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 04.11.2024 vor (VO/11549/24). Das vorgestellte Konzept der Teilfortschreibung sah vor, das neue Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz und das ehemalige Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße zu einem Nahversorgungszentrum zusammenzufassen. Die potentielle Nachnutzung der zu verlagernden Aldi Filiale bestenfalls durch einen Lebensmittelmarkt stand bisher im Mittelpunkt der Entwicklungsziele. Da es jedoch angesichts der Eigentumsverhältnisse mittelfristig keine realistische Nachnutzungsperspektive durch einen Lebensmittelmarkt gibt, wurden die Entwicklungsziele der Teilfortschreibung vom Ausschuss als nicht erfüllbar betrachtet und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit der Bitte um entsprechende Anpassung der Teilfortschreibung zurückgestellt.

Die Teilfortschreibung wurde angepasst. Es soll weiterhin ein erweitertes Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Die Nachnutzung der Aldi Filiale steht allerdings nicht mehr im Mittelpunkt des Zentrenkonzeptes. Das betreffende Grundstück wurde dementsprechend aus dem Nahversorgungszentrum herausgenommen. Vielmehr sollen die nach wie vor vorhandenen kleinteiligen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe an der Bleckeder Landstraße (Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen etc.) im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung das künftige Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz ergänzen und zusammen mit dem Fabrikverkauf für eine zentrentypische Sortiments- und Angebotsvielfalt sorgen. Eine Erweiterung bestehender Dienstleister ist unabhängig vom Zentrenkonzept jederzeit möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um das Grundstück des mittlerweile leerstehenden Bio Marktes „Godehus“ erweitert. Die Sortimentsfestsetzungen des Bebauungsplans sind somit bei einer möglichen Nachnutzung zu beachten.

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen, auf Grundlage der anliegenden Unterlagen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Sofern dem Entwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Stellungnahme über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg zu veröffentlichen sowie im Bereich Stadtplanung öffentlich auszulegen. Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

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)	+/-	- Bauen an sich verursacht THG-Emissionen + Bauen auf bereits versiegelten und bebauten Flächen verbraucht keine neuen Flächen
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Weiterentwicklung eines Standortes in integrierter Lage, der nahe der Innenstadt und des Bahnhofs liegt und gut infrastrukturell angebunden ist
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Negative Auswirkungen werden durch Steuerung der Entwicklung vermieden
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

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: 215,00
 - 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:

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Einzelhandelsgutachten
- Anlage 5 Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 7 Verkehrsgutachterliche Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die sonstigen Planunterlagen 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.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
