



Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“

Stand: Vorlage zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 08.10.2024

Teil I: Städtebaulicher Teil



© LGLN 2024

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M.Sc. Mona Borutta

Umweltbericht:

Dipl.-Geogr. Thomas Wiesmeier

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
2.1.	Stadträumliche Einbindung	4
2.2.	Bebauung und Nutzung	4
2.3.	Anbindung	4
3.	Planungsvorgaben	5
3.1.	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	5
3.2.	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.3.	Landschaftsplan	9
3.4.	Flächennutzungsplan	9
4.	Geplante Darstellung	9
5.	Erschließung	10
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Altlasten	10
8.	Kampfmittel	10
9.	Immissionsschutz	10
10.	Umweltbericht	10
11.	Flächen und Kosten	10

Anlage 1: Gutachten zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (Entwurf), Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH (FOR-PLAN), Bonn, Stand: 21.05.2019

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt den Bau einer neuen Feuerwache im östlichen Stadtgebiet.

Der bevorzugte Standort an der Theodor-Heuss-Straße südlich des Gymnasiums Johanneum liegt im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Standortauswahl

Im Zuge des Gutachtens zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (FORPLAN 2019, siehe Anlage 1) wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Auf Basis der maximalen Erreichbarkeit bebauter Fläche im Stadtgebiet durch eine neue Feuerwache wurde der „optimale Standort Ost“ ermittelt. Es wurden sechs mögliche Standortoptionen in Nähe des Ideal-Standorts anhand von Erreichbarkeits-Kriterien untersucht. Die Standortauswahl wurde aufgrund von allgemeinen Regeln der Technik, fundierten Berechnungen sowie feuerwehrtechnischen Regelungen und Richtlinien sowie der Einsatzschwerpunkte innerhalb des Stadtgebiet Lüneburgs analysiert. Darüber hinaus wurde das Gefährdungspotential, das Industriegebiet Lüneburg Hafen sowie die zukünftige Autobahn 39 neben der Bevölkerungsdichte z.B. in Kaltenmoor eindringlich berücksichtigt.

Der Standort Theodor-Heuss-Straße ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Kreuzungsbereich Dahlenburger Landstraße geeignet, um die Schutzziele im Stadtbereich Lüneburg-Ost zu erreichen und hat sich gegenüber den anderen Standorten durchgesetzt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,2 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Kaltenmoor, etwa 350 m südlich der Kreuzung Dahlenburger Landstraße / Theodor-Heuss-Straße.

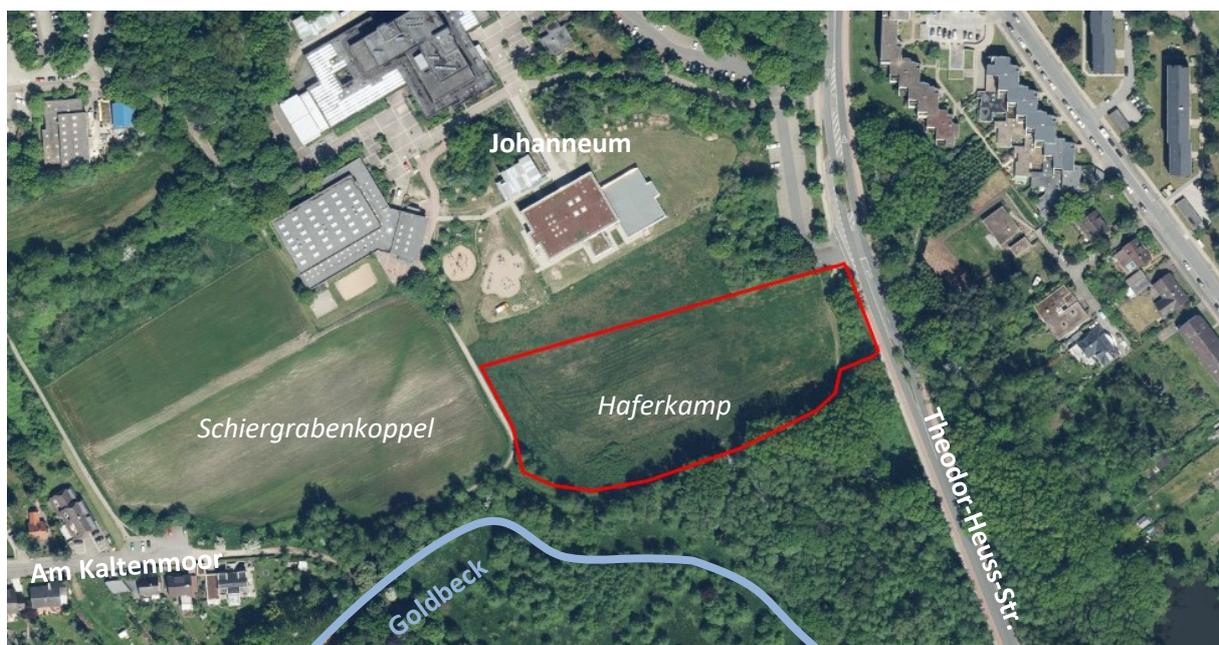


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab (Quelle: LGLN 2024)

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist Teil einer Grünachse im Osten Lüneburgs, in welcher Waldflächen, Wasserflächen und Infrastrukturen wie Sportplätze und ein Freibad liegen. An die Grünachse grenzen mehrere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen an.

Im Osten an das Plangebiet grenzt die Theodor-Heuss-Straße an, welche das Bindeglied zwischen den bedeutsamen Radialstraßen der Konrad-Adenauer-Straße und der Dahlenburger Landstraße darstellt. Im Süden grenzt eine bewaldete Fläche an. Im Norden liegt das Gymnasium Johanneum Lüneburg. Im Westen verläuft die Straße Am Kaltenmoor, die durch ein Wohngebiet führt.

2.2. Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Freifläche Haferkamp, welche als Extensivgrünland genutzt wurde und nun brach liegt. Die Freiflächen sind Teil einer für die Belüftung von Lüneburg wichtigen Kaltluftleitbahn (Quelle: GEO-NET (2019): Stadtklimaanalyse Lüneburg (Abschlussbericht), Stand September 2019. GEO-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover).

Ausgehend von der Straße Am Kaltenmoor verläuft in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung ein unbefestigter Fußweg am Plangebiet entlang.

2.3. Anbindung

Das Plangebiet wird südlich der Anschlussstelle des Parkplatzes zum Johanneum an die Theodor-Heuss-Straße angebunden. Die schnelle Erreichbarkeit über die Theodor-Heuss-Straße zu den umliegenden Stadtgebieten war bei der Standortwahl für die Feuerwehr ausschlaggebend.

ÖPNV

Der Bahnhof Lüneburg ist fußläufig über Nebenstraße innerhalb von ca. 15 min erreichbar. Es liegen mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Umgebung: Venusberg (Johanneum), Theodor-Heuss-Straße – Lüneburg und Blümchensaal.

3. Planungsvorgaben

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

3.1. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Es sind die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) von 2017 sowie in der Fassung der Fortschreibung von 2022 zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt LROP 2017, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

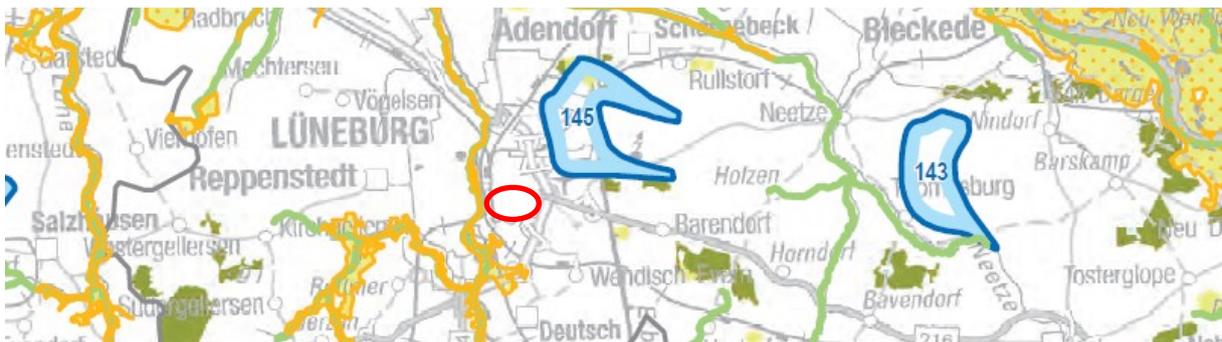


Abbildung 3: Ausschnitt der Änderungen durch die LROP-Fortschreibung 2022 Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

Das LROP weist Lüneburg als Oberzentrum aus. Die Änderungen durch die LROP-Fortschreibung 2022 betreffen das Plangebiet nicht.

Gemäß LROP, Punkt 3.2.1. 03 sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden. Im Erläuterungsheft heißt es dazu: „*Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.*“

Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe

dies zwingend erfordern. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Feuerwache sowie Standortalternativen wurden im Zuge des Gutachtens zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (FORPLAN 2019) geprüft.

In Bezug auf den Hochwasserschutz gilt der vom Bund beschlossene „Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ vom 01.09.2021. In diesem Raumordnungsplan wird keine Aussage dazu getroffen, auf welcher Planungsebene die Auseinandersetzung mit seinen Zielen zu erfolgen haben. Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat dazu Hochwassergefahrenkarten erstellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau.

3.2. Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Grundfassung 2003) befindet sich aktuell – anstatt einer 3. Änderung – in Neuaufstellung. 2023 fand die Beteiligung der TÖB und Öffentlichkeit zum Entwurf statt, derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Entwurfs.

In der gültigen 2. Änderung – Fassung 2016 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Wissenschaftliche Lehre und Forschung“ ausgewiesen. Das Oberzentrum Lüneburg bildet mit den gewerblichen Unternehmen und schulischen Einrichtungen einen räumlichen Schwerpunkt im Landkreis.

Die nördlich liegenden Dahlenburger Landstraße und die Konrad-Adenauer-Straße im Süden sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt und bieten so eine gute Anschlussstelle für die Feuerwehrversorgung.

Das gültige RROP 2016 äußert sich zu Wald wie folgt: *„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln.“*

Laut Erläuterungstext zum RROP ist folgendes zu beachten: *„Der im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegte Abstand zwischen Wald und Bebauung von 100 m sollte beachtet werden. Ein Mindestabstand von 30 m dagegen muss eingehalten werden. Die Stürme der letzten Jahre haben gezeigt, dass auch auf stabilen Standorten Bäume geworfen worden sind. Bei durchschnittlichen Endhöhen der Randbäume von 30 m muss bei Unterschreitung der Mindestbauabstände daher mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden.“*

Auf Ebene des Bebauungsplans ist nach Möglichkeit der empfohlene Waldabstand von 30 m zu beachten.

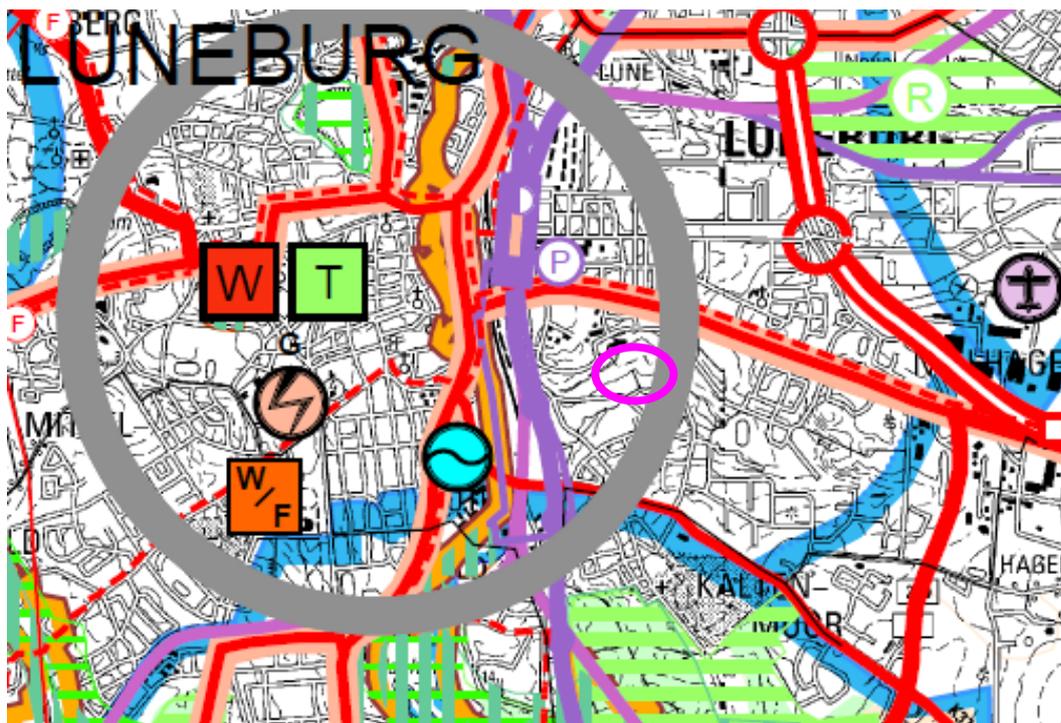


Abbildung 4: 2. Änderung des RROP, Plangebiet pink markiert, ohne Maßstab

In Neuaufstellung befindliches RROP

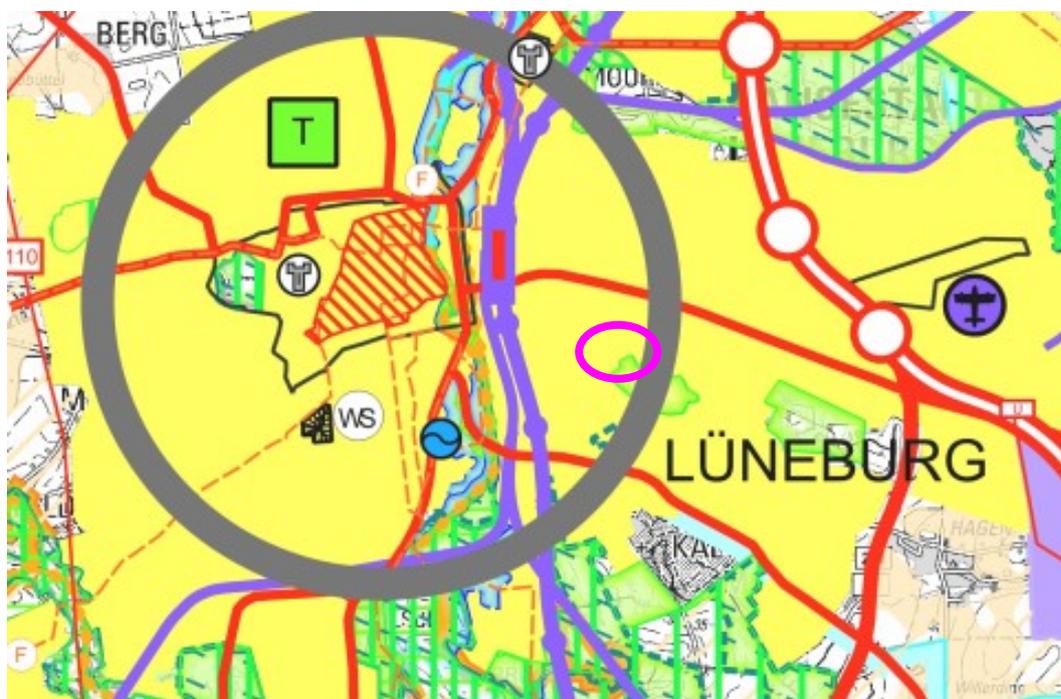


Abbildung 5: 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP (Dezember 2022), noch ohne Rechtskraft, Plangebiet pink markiert, ohne Maßstab

Im 1. Entwurf zur Neuaufstellung wird das Plangebiet als Zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Fläche) dargestellt. Neu ist, dass für das Plangebiet ein Vorranggebiet Freiraumfunktionen ausgewiesen ist. Hier gilt in Verbindung mit dem LROP 3.1.1 folgendes:

Zur Sicherung und Entwicklung klimaökologisch regional bedeutsamer Freiflächen sowie zur Gliederung der Siedlungsstruktur sind in der zeichnerischen Darstellung Vorranggebiete Freiraumfunktionen festgelegt.

Der innerstädtische Abschnitt der Ilmenau ist aufgrund der schmalen Ausprägung der Aue in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Freiraumfunktionen -mit linienhafter Ausprägung- festgelegt. Die Gebietsabgrenzungen ergeben sich aus der Gebietskulisse des bestehenden Naturschutzgebietes.

*In den Vorranggebieten Freiraumfunktionen sind funktionswidrige bauliche Anlagen unzulässig.**

Die Niederung von Ilmenau und Hasenburger Mühlenbach sowie die Ackerflächen nördlich Wendisch Evern, südlich Erbstorf sowie westlich der Stadtteile Mittelfeld und Oedeme stellen als Luftleitbahn innerhalb des Wirkungsraumes Lüneburg/Adendorf einen klimatischen Ausgleichsraum mit regionaler Bedeutung dar, der in seiner Funktion erhalten und von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden soll.

Klimatisch und lufthygienisch gering belastete Freiflächen in Siedlungen des klimatischen Wirkungsraumes Lüneburg/Adendorf sollen erhalten werden.

** Um die vielfältigen Funktionen der Vorranggebiete Freiraumfunktionen nicht zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören, ist eine Errichtung funktionswidriger baulicher Anlagen nicht zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung sind ebenso unzulässig wie Nutzungen, die das Gebiet in ihren Funktionen beeinträchtigen. (...) Nicht funktionswidrig sind im Regelfall standortgebundene, privilegierte bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport. Auch Anlagen und Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur sind regelmäßig mit den Vorranggebieten Freiraumfunktionen vereinbar, sofern diese zwingend standortgebunden siedlungsnah zu verwirklichen sind und sofern keine zumutbaren Standort- bzw. Trassenalternativen außerhalb des Vorranggebiets Freiraumfunktion bestehen.*

Der Bau der Feuerwache als sicherheitsrelevanter Stadtbaustein wurden durch das Gutachten zur Struktur und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr (FORPLAN 2019) hergeleitet und hat sich gegenüber anderen Standorten aufgrund von den für die Feuerwehr wichtigen Erreichbarkeitskriterien durchgesetzt.

Hinsichtlich der Waldränder äußert der 1. Entwurf der RROP Neuaufstellung folgende Erläuterung: „Waldränder sind für die Sicherung von Waldbeständen, den Naturschutz und den Erlebniswert der Landschaft von Bedeutung. Gemäß LÖWE-Erlass sollen Waldränder als Übergangsräume zwischen dem geschlossenen Wald und der offenen Landschaft erhalten, weiterentwickelt und gepflegt werden. (...) Neben diesen ökologischen und wirtschaftlichen Funktionen steigern Waldränder auch den ästhetischen Wert der Landschaft und tragen somit zur Verbesserung der Erholungsqualität bei. Aufgrund der genannten Aspekte soll ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes erhalten und entwickelt werden.“ Die im gültige RROP genannte Mindestabstand von Bebauung zu Waldrändern entfällt.

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Lüneburg (Stand 15.09.2020) gilt als gutachterliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er stellt mit unterschiedlichen Karten naturbezogene und ökologische Themen dar.

Im Umweltbericht werden die naturbezogenen und ökologischen Fragestellungen, welche durch das Vorhaben aufgeworfen werden, erläutert (siehe unten). Auf eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aktuell verzichtet. Die Hansestadt Lüneburg plant zu gegebener Zeit eine Aktualisierung des Landschaftsplans.

3.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg (Stand September 2021) stellt für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes größtenteils öffentliche Grünflächen (Sportplatz, Bolzplatz) dar. Im Nordosten ragt das Plangebiet leicht in die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule).

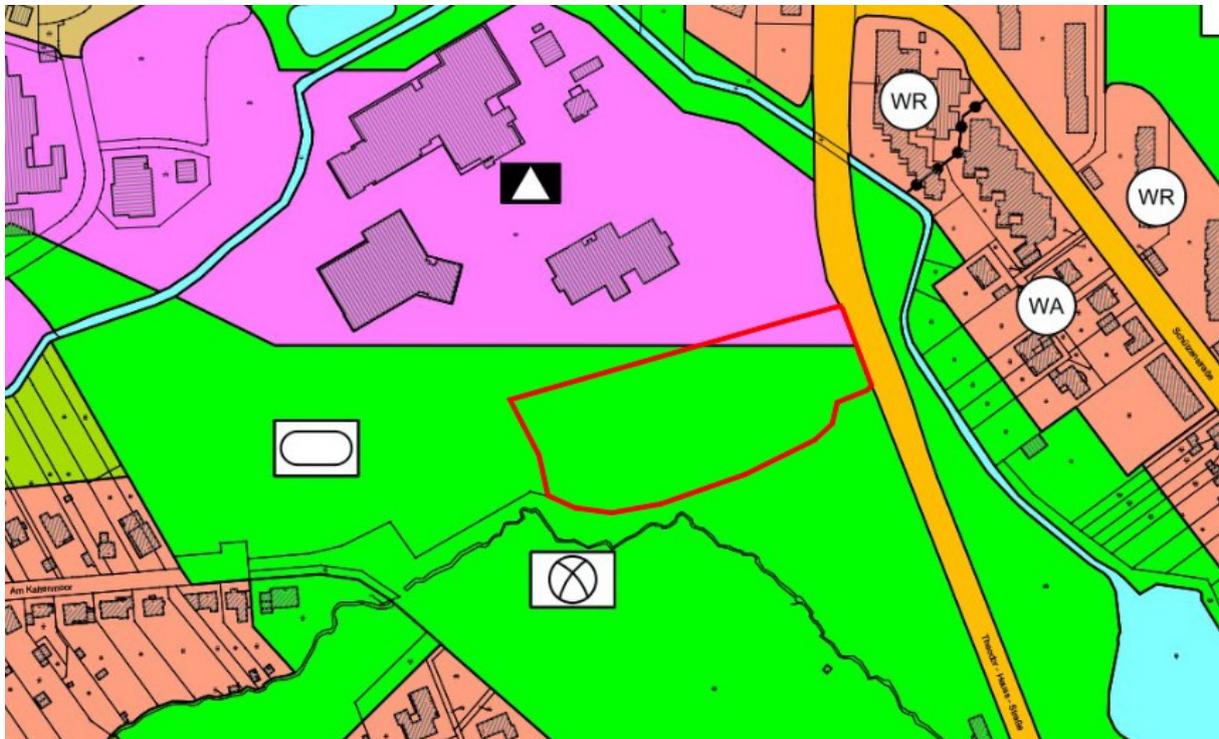


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab

4. Geplante Darstellung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bau einer Feuerwache planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächen für die neue Feuerwache sollen zukünftig entsprechend wie im B-Plan Nr. 177 als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dargestellt werden. Durch die Zweckbestimmung Feuerwehr wird sichergestellt, dass die Errichtung einer für die Sicherheit im Stadtgebiet notwendigen Feuerwache planungsrechtlich ermöglicht wird.

Im sich gleichzeitig in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 177 werden die Vorgaben für das Plangebiet weiter konkretisiert.

5. Erschließung

Die Hauptzufahrt des Plangebietes erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße. Um ein sicheres Ein- und Ausfahren an die Theodor-Heuss-Straße zu ermöglichen, sind die Abbiegespuren ggf. anzupassen. Die Theodor-Heuss-Straße kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, dies wurde auf Rahmen der B-Plan-Ebene geprüft.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sicherzustellen. Die Oberflächenentwässerung wird auf B-Plan-Ebene geprüft und geregelt.

7. Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

8. Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

9. Immissionsschutz

Mögliche Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, werden auf B-Plan-Ebene geprüft und geregelt.

10. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für den B-Plan Nr. 177 und die dazugehörige 84. Flächennutzungsplanänderung, *siehe Teil II der Begründung*.

11. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha, welches als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist.

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung sowie die Umsetzung des Vorhabens werden durch die Hansestadt Lüneburg getragen.

Weiter in Teil II der Begründung (Umweltbericht).