

Bebauungsplan Nr. 172

**„Bleckeder Landstraße /
Schützenplatz“**

Begründung



Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2	Ausgangssituation	4
2.1	Bebauung und Nutzung.....	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
3	Planungsbindungen.....	6
3.1	Städtebaurechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2	Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	7
3.3	Raumordnung	12
3.4	Flächennutzungsplan	13
4	Planungskonzept.....	14
5	Planinhalt	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
6	Auswirkungen der Planung.....	17
7	Verfahren	18
8	Quellenverzeichnis	20
9	Anlagen.....	20

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schützenplatz, etwa 350 m östlich des Bahnhofs bzw. etwa 1,5 km östlich des Stadtzentrums (siehe roter Kreis in Abb. 1).

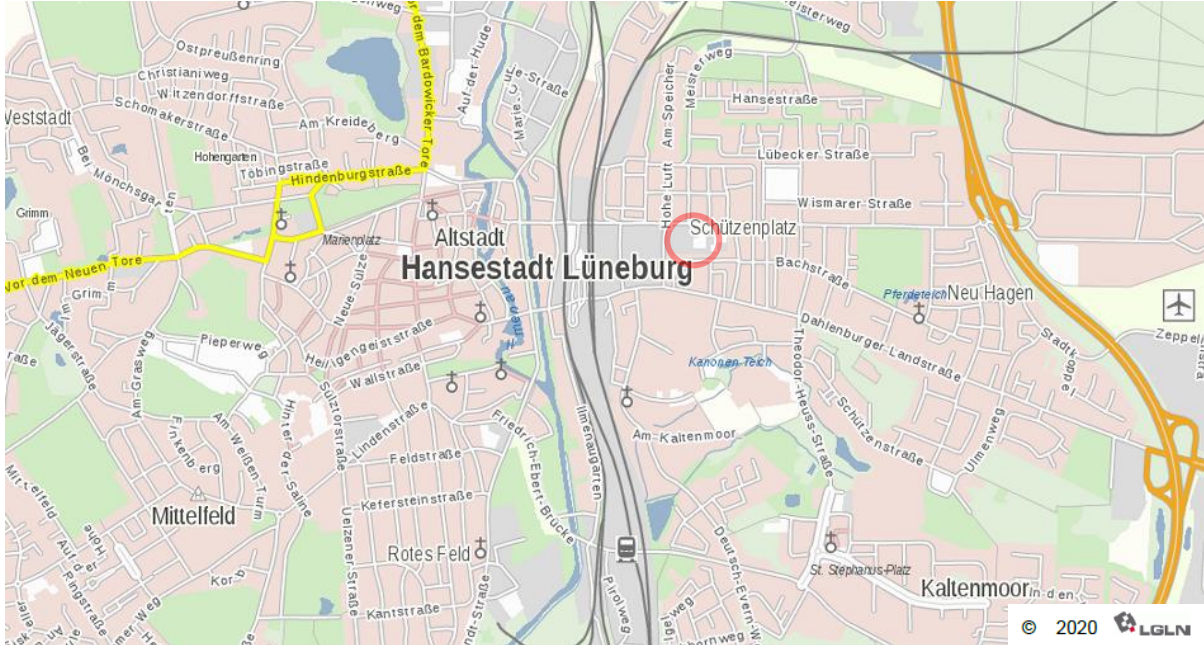


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Begrenzt wird der Plangebietsbereich (in Abb. 2 gelb markiert) im Norden durch die Bebauung Bleckeder Landstraße 27-41, im Westen durch die Wohnbebauung Am Schützenplatz 21-24 und im Süden durch die Bebauung an der Wedekindstraße 10-30.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet befindet sich der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Neben Eigenmarken werden hier auch Marken anderer Bekleidungshersteller angeboten, so dass sich der Fabrikverkauf zunehmend zu einem markenübergreifenden Outlet-Verkauf entwickelt. Roy Robson beabsichtigt, große Teile der vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen aus dem Standort auszugliedern und dafür die Verkaufsflächen zu erweitern. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens war von einer bestehenden Verkaufsfläche von 2.830 m² ausgegangen worden. Durch die beantragte Umnutzung von ca. 670 m² Lagerfläche sollte die Verkaufsfläche auf etwa 3.500 m² erweitert werden. Auf diesen angenommenen Verkaufsflächen gründet auch die vom Büro Stadt+Handel im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführte Auswirkungsanalyse (siehe 3.1 städtebauliche Ausgangssituation / Zentrale Versorgungsbereiche). Aus den grüngestempelten Grundrissen der zuletzt erteilten Baugenehmigung vom 11.04.2016 ließ sich im Nachgang allerdings eine tatsächliche Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 m² ermitteln. In jedem Fall überschreitet das Einzelhandelsvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche bzw. über 1.200 m² Geschossfläche). Demnach ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte.

Zusammen mit dem o.g. Fabrikverkauf bilden ein Aldi Markt, ein Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte das im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg von 2011 (EHZK 2011) ausgewiesene Nahversorgungszentrum (NVZ) Bleckeder Landstraße (vgl. Dr. L & P 2011: 33). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“ und der entsprechenden Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes zur Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Am Schützenplatz 2018 wurde die planungsrechtliche Basis zur beabsichtigten Verlagerung des Aldi Marktes in das neu geplante Lucia-Quartier (benannt nach dem hier ehemals ansässigen Strickmodenhersteller Lucia) Am Schützenplatz geschaffen. Im Zuge der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Am Schützenplatz (Lucia-Gelände) wurde dem Standort an der Bleckeder Straße in konzeptioneller Hinsicht der Status als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entzogen (vgl. CIMA 2018: 8). Gleichwohl besteht das NVZ an der Bleckeder Landstraße bis zum Vollzug der geplanten Aldi Markt Verlagerung faktisch fort.

Vor dem Hintergrund des skizzierten Veränderungsdrucks im Plangebiet soll mithilfe des Bebauungsplans eine zentrenverträgliche und an die Ziele der Raumordnung angepasste Bestandsentwicklung des Fabrikverkaufs sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der zu verlagernden Einzelhandelsflächen gewährleistet werden. 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 gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe beherbergen kann.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist eingebunden in eine heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Nutzungen. Die östlich, südlich sowie im westlichen Verlauf der Bleckeder Landstraße angrenzenden Gebiete sind vor allem vom Geschosswohnungsbau und vereinzelter Gewerbenutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befinden sich ein Geschäftsgebäude

mit einem Bäcker und einer Apotheke, eine Tankstelle, eine Spielhalle und weitere zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken genutzte Gebäude. Südwestlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ einschließlich dem neu geplanten NVZ im Lucia-Quartier an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Westen die gewerblich und teilweise zu Verkaufszwecken genutzten Betriebsgebäude des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Umgeben von entsprechenden Kundenparkplätzen befinden sich im Osten der bestehende Aldi Markt sowie innerhalb eines weiteren Gebäudes ein Getränkemarkt, die derzeit leerstehenden Verkaufsflächen der ehemaligen Rossmann Filiale sowie im Obergeschoss eine weitere Spielhalle. Nach der Geschäftsaufgabe des Biomarkts Godehus Am Schützenplatz im Februar 2025 ist das Plangebiet um das betreffende Grundstück erweitert worden.



Abbildung 3: Bauungs- und Nutzungsstruktur (eigene Aufnahmen)

Wie bereits zuvor angedeutet, entspricht die im Gebiet vorherrschende Nutzungsmischung mit Ausnahme des großflächigen Roy Robson Fabrikverkaufs (VKF > 800 m²) im Wesentlichen dem Charakter eines urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 3,5 ha. Davon umfassen etwa 0,7 ha die im Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Sämtliche im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen werden von der nördlich verlaufenden Bleckeder Landstraße erschlossen. Die Erschließung der westlichen Grundstücksflächen ist ebenfalls von der westlich am Plangebiet verlaufenden Straße Am Schützenplatz möglich.

Das Plangebiet ist insgesamt gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Hopfengarten“. Der Bahnhof Lüneburg ist innerhalb von etwa 5-10 Gehminuten zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt nach den Vorschriften der Lüneburger Abwasserbeseitigungssatzung. Sofern hiernach eine Entwässerungsgenehmigung erforderlich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Entwässerungsantrag zu stellen. Darüberhinausgehende Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurden von der unteren Wasserbehörde oder der AGL GmbH in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nicht geäußert.



Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen sowie Fernmeldeleitungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass der Avacon Netz GmbH Beginn und Ablauf von möglichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Für Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand ist die Vodafone GmbH bei objektkonkreten Bauvorhaben zu beteiligen.

Die Dt. Telekom Technik GmbH teilt mit, dass ausreichend Infrastruktur vorhanden ist, um ggf. erforderliche Neuanschlüsse realisieren zu können.

Insgesamt ist die Erschließung im planungsrechtlichen Sinne bereits im Bestand als gesichert zu betrachten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der im Plangeltungsbereich enthaltenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Privateigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Städtebaurechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Bleckeder Landstraße. Dieser wird vom neu aufzustellenden Bebauungsplan teilweise überdeckt, um ggf. erforderliche Änderungen an den Straßenverkehrsflächen einplanen zu können. Bis zum Aufstellungsbeschluss war die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Veränderungssperre

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 05.05.2022 wurde zugleich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen und vom Rat der Hansestadt Lüneburg am 12.05.2022 als Satzung beschlossen. Am 25.04.2024 hat der Rat die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen. Weil der Bebauungsplan bis Ablauf der verlängerten Veränderungssperre absehbar noch keine Rechtskraft erlangen wird, ist die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung nochmals zu verlängern. Somit dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich der Veränderungssperre (entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Zentrale Versorgungsbereiche

Voraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung der von Roy Robson beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg und anderen Gemeinden zu erwarten sind. Zur Untersuchung



der Frage, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vom Erweiterungsvorhaben ausgehen, wurde das Büro Stadt+Handel beauftragt. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind in einem Einzelhandelsgutachten zusammengefasst und zugleich Anlage dieser Begründung.

Als Indikatoren für schädliche Auswirkungen gelten die in den betreffenden zentralen Versorgungsbereichen durch das Vorhaben voraussichtlich hervorgerufenen Umsatzumverteilungen innerhalb der entsprechenden Sortimentsgruppen. Aufgrund der hohen Zentrenrelevanz der im Fabrikverkauf angebotenen Sortimente Bekleidung und Schuhe ist vor allem die Lüneburger Innenstadt betroffen. Die Schwelle der Schädlichkeit ist gemäß einschlägiger Fachliteratur und entsprechender Rechtsprechung bei einer Umsatzumverteilung von etwa 10 % erreicht. Vor dem Hintergrund eines ‚schwierigen‘ Marktumfeldes (u.a. relativ hoher Onlineanteil, Wirkungen von Corona sowie des Ukraine-Krieges) in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe hat Stadt+Handel im vorliegenden Fall für zentrenrelevante Sortimente den Schwellenwert auf 7 % herabgesetzt (vgl. Stadt+Handel 2022: 28). Nach den Ergebnissen der absatzwirtschaftlichen Prognose sind in der Lüneburger Innenstadt Umsatzumverteilungen von max. 5 % im Sortiment Bekleidung und 2 % im Sortiment Schuhe zu erwarten (vgl. Stadt+Handel 2022: 29 ff). Stadt+Handel hat bei der absatzwirtschaftlichen Prognose neben der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung weitere, potentiell zu verkaufszwecken verwendbare Lagerflächen in die Betrachtung einbezogen. Insgesamt wurde also eine mögliche Verkaufsfläche von bis zu 4.150 m² auf ihre Auswirkungen geprüft (vgl. Stadt+Handel 2022: 23). Weil die prognostizierten Umverteilungsquoten jeweils unterhalb der angenommenen Schädlichkeitsschwelle liegen, sind vom Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete in Lüneburg und in den anderen untersuchten Gemeinden nicht zu erwarten.

3.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg von 2011 werden die Rahmenbedingungen für den Lüneburger Einzelhandel betrachtet und die Angebotsituation im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur bewertet. Daraus abgeleitet ergibt sich ein System aus zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), unterteilt in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und mehrerer über das Stadtgebiet verteilter Nahversorgungszentren (NVZ) sowie einiger Sonder- und Fachmarktstandorte. Darüber hinaus definiert das EHZK 2011 eine gemeindetypische Sortimentsliste (sog. „Lüneburger Liste“), welche bestimmte Sortimentsgruppen den unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten zuordnet (vgl. Dr. L & P 2011: 86).

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten "Lüneburger Liste"		
hoch zentrenrelevante Sortimente	(bedingt) zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht-zentrenrel. Sortimente
Bekleidung Schuhe/Lederwaren Geschenkartikel Uhren/Schmuck Hausrat /Glas/Porzell./Keramik Spielwaren Sportartikel Nahrungs- u. Genussmittel (nur Spezialeinzelhandel) Parfümerieartikel Blumen Bücher Schreibwaren/Büroartikel Foto/Optik	Unterhaltungselektronik Fahrräder Informationstechnik Wohnaccessoires/Deko Übriger Freizeitbedarf Nahrungsmittel Drogerieartikel Blumen Jagdbedarf	Möbel Bau- und Gartenbedarf Heimtextilien Teppiche Bodenbelag/Tapeten/Farben KfZ-Zubehör Zoobedarf Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen/Leuchten Büroausstattungsbedarf
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Abbildung 4: Auszug aus EHZK 2011 (Dr. L & P 2011: 86)

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im EHZK 2011 abgegrenzten Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße. Allerdings bietet der am Planstandort ansässige Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson Bekleidung und Schuhe an. Zwar werden diese Sortimente gemäß Lüneburger Liste als hoch zentrenrelevant definiert und sollen nach den strategischen Ordnungsprinzipien des Zentrenkonzeptes nur im ZVB Innenstadt angesiedelt werden (siehe auch Stadt+Handel 2022: 36). Solange jedoch das umliegende NVZ Bleckeder Landstraße zumindest faktisch fortbesteht, befindet sich der Fabrikverkauf unabhängig von seinen angebotenen Sortimenten in einem zentralen Versorgungsbereich und damit in einer städtebaulich integrierten Lage.

Der großflächige Roy Robson Fabrikverkauf wird gemäß Zentrenkonzept im Zusammenhang mit dem Standort als Besonderheit, aber aufgrund seines zentrenrelevanten Sortiments nicht als entscheidend für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit des betreffenden Nahversorgungszentrums betrachtet (vgl. Dr. L & P 2011: 33). Bedeutender für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit waren (und sind) vor allem der Aldi Markt und die 2019 geschlossene Rossmann Filiale. Sobald die Verlagerung des Aldi Marktes ins neu konzipierte NVZ Am Schützenplatz vollzogen wird, verliert der Standort Bleckeder Landstraße seinen wesentlichen Magnetbetrieb. Jedoch würden die stadträumliche Lage, der multifunktionale Besitz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld eine erneute formelle Ausweisung des Standortes als zentralen Versorgungsbereich legitimieren.

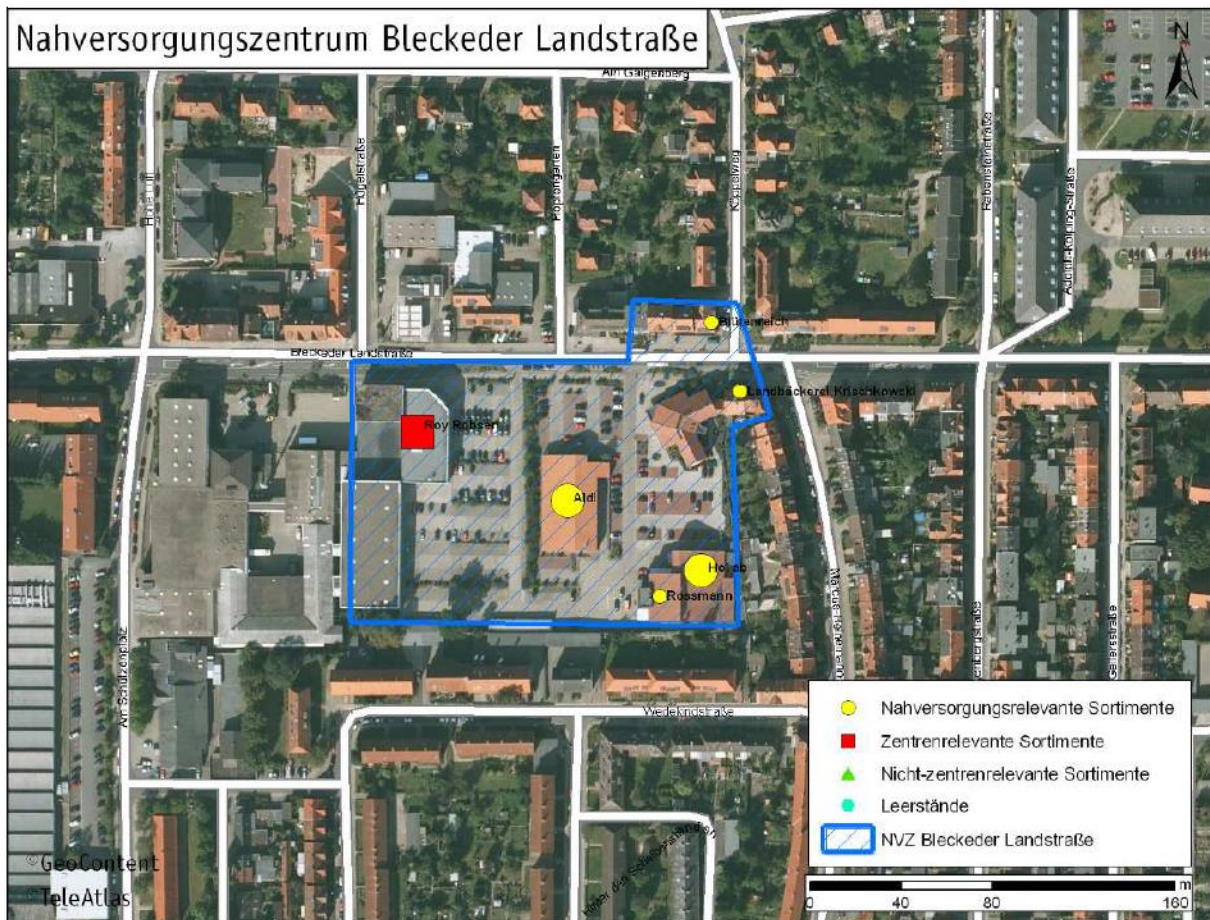


Abbildung 5: Auszug aus EHZK 2011 (Dr. L & P 2011: 33)

Eine Konformität zum Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg soll im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erzielt werden. In diesem Kontext empfiehlt Stadt+Handel den Standort des Planvorhabens als Nebenzentrum auszuweisen (vgl. 2022: 36). Die notwendige Teilfortschreibung des Zentrenkonzeptes ist so dann von der Hansestadt Lüneburg als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 zu berücksichtigen.

Zudem sollte auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf den aktuellen Bestand, bzw. unter Definition eines maximalen Entwicklungsrahmens für betreiberseitige Anpassungen zur markadäquaten Aufstellung, erfolgen (vgl. Stadt+Handel 2022: 36).

Räumliche Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes

Gemäß den vorgenannten Empfehlungen soll das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept teilträumlich fortgeschrieben und der betreffende Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die Aufgabe des mit der Teilfortschreibung beauftragten Büros Dr. Lademann & Partner besteht darin, durch geeignete Konzeptvorschläge und Maßnahmenempfehlungen einen Weg aufzuzeigen, wie die geplante Erweiterung des Fabrikverkaufs unter Beachtung des raumordnerischen Integrationsgebots (siehe auch Kapitel 3.3) und im Einklang mit den im Mediationsverfahren (siehe Kapitel 5.1) erzielten Kompromissen auf Basis des aufzustellenden Bebauungsplans umgesetzt werden kann. Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung begrenzt Dr. Lademann & Partner zunächst den maßgeblichen Untersu-

chungsraum auf das östliche Stadtgebiet und beleuchtet die Angebots- und Nachfragesituation im Gebiet. Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragesituation lässt sich die aktuelle Versorgungslage über Verkaufsflächendichten und Zentralitätswerte ermitteln. Durch die Standortanalyse soll dargelegt werden, ob der Planstandort und sein Standortumfeld durch zentrentypische Nutzungen und städtebauliche Strukturen gekennzeichnet sind, die die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs an diesem Standort rechtfertigen könnten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Aldi Markt auf das Lucia-Gelände verlagern wird und dort ein neues Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe ausgewiesen wurde. Die Entwicklungspotenziale am Prüfstandort sind daher auch unter Würdigung der Entwicklungen auf dem Lucia-Gelände zu sehen. Abschließend werden Ansiedlungsleitsätze für den auszuweisenden zentralen Versorgungsbereich zur künftigen Einordnung von Einzelhandelsanfragen definiert. Diese transparenten und nachvollziehbaren Ansiedlungsleitsätze sollen dazu dienen, künftige Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) innerhalb des hier relevanten zentralen Versorgungsbereichs einheitlich zu bewerten und deren Übereinstimmung/Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts nach einheitlichen Maßstäben abzuprüfen (vgl. Dr. L & P 2024: 4 f).

Im Ergebnis der Standortanalyse stellt Dr. Lademann & Partner fest, dass der Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße alle Voraussetzungen dafür bietet, hier ein Nebenzentrum bzw. einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionsbestimmung Nahversorgungszentrums auszuweisen. Die stadträumliche Lage, der multifunktionale Nutzungsbesatz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld würden eine erneute Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich legitimieren. (vgl. Dr. L & P 2024: 32).

Die Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße und Hanseviertel sowie insbesondere das künftige NVZ Am Schützenplatz sind vergleichsweise nah gelegen. Und mit der Verlagerung der Aldi Filiale wird der Standort seinen wesentlichen nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieb verlieren. Aus markt- und wettbewerbsseitiger Perspektive wäre die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf dem Grundstück des bestehenden Aldi Marktes zwar plausibel und würde sich auch versorgungsstrukturell gut einfügen. Solange Aldi Eigentümer des Grundstücks ist, besteht hierfür jedoch keine realistische Perspektive. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist daher keine Notwendigkeit erkennbar an der Bleckeder Landstraße ein weiteres eigenständiges Nahversorgungszentrum (erneut) auszuweisen (vgl. Dr. L & P 2024: 34).

Aufgrund der räumlichen Nähe erscheint es aber plausibel, das perspektivische Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz räumlich weiter zu fassen und Teile des Standorts an der Bleckeder Landstraße zu integrieren. Mit der Aldi-Verlagerung und der Rossmann-Ansiedlung auf dem ehemaligen Lucia-Gelände entsteht Am Schützenplatz künftig ein sogkräftiger Nahversorgungsstandort, der den südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums ausbildet. Kleinteilige und für zentrale Versorgungsbereiche obligatorische Ergänzungsnutzungen finden sich in diesem Bereich jedoch nicht. Demzufolge erscheint es nur konsequent, die Abschnitte der Bleckeder Landstraße, wo genau diese zentrentypischen Ergänzungsnutzungen aus Handel, Gastronomie und Dienstleitungen vorhanden sind, in die Zentrenabgrenzung mit aufzunehmen. Gerade durch diese Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen an einem weitgehend durch Wohnnutzungen umgebenden Standort, wird das Kriterium der integrierten Lage im Sinne des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP) streng genommen überhaupt erst erfüllt (siehe auch 3.3) und der Standort vollumfänglich als zentraler Versorgungsbereich anerkannt (vgl. Dr. L & P 2024: 34 f).

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums würde damit sowohl das bereits ausgewiesene (aber noch nicht entwickelte) NVZ Am Schützenplatz umfassen als auch die kleinteiligen zentrenergänzenden Nutzungen des ehemaligen NVZ Bleckeder Landstraße. Das Grundstück des bestehenden Aldi Marktes sowie angrenzende Bereiche bleiben hingegen ausgeklammert, da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier mittelfristig nicht realistisch ist. Somit stellt sich die Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“ wie folgt dar:

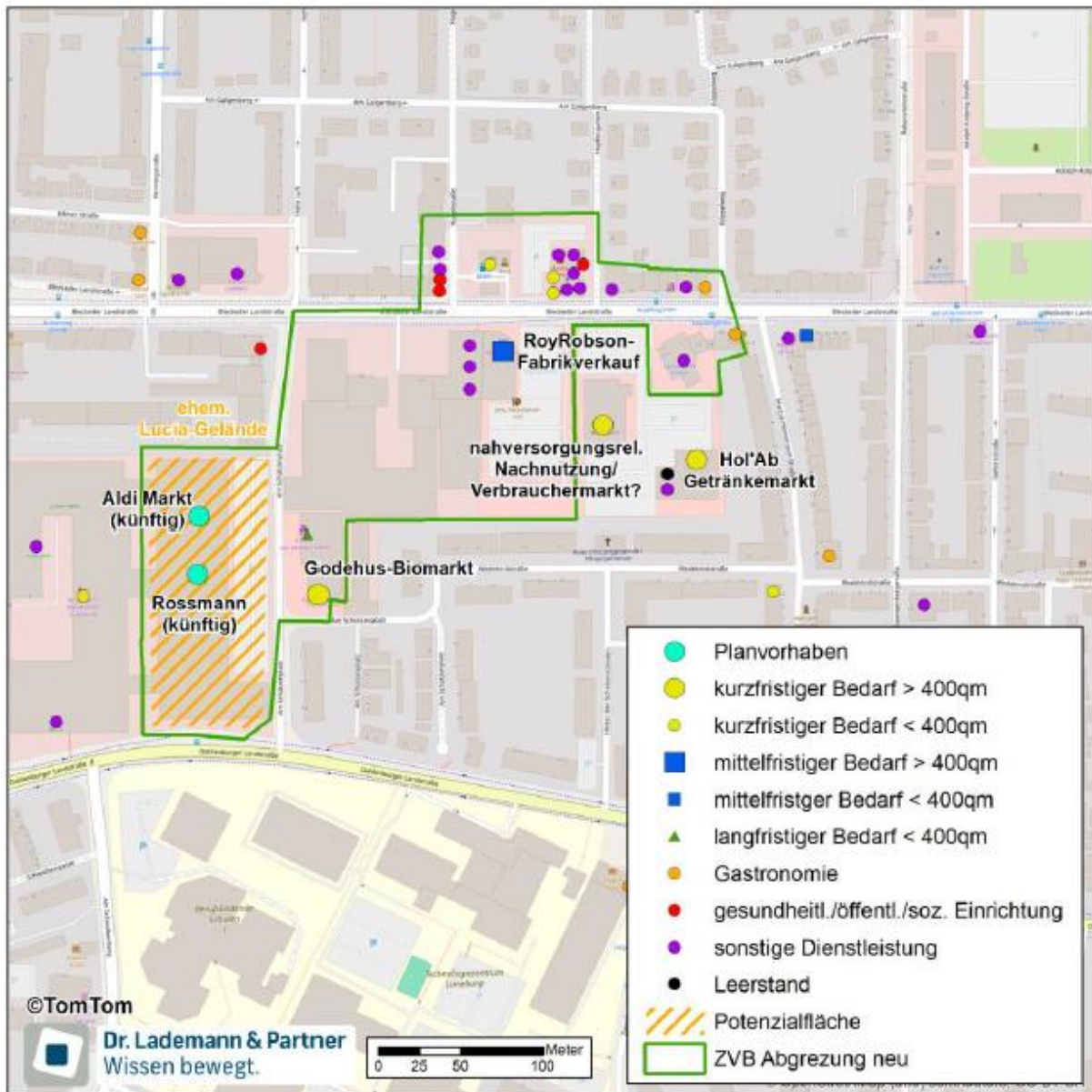


Abbildung 6: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße“ (Dr. L & P 2024: 36)

Der Standort an der Bleckeder Landstraße wird zusammen mit dem NVZ Am Schützenplatz künftig als ein gemeinsames, zweipoliges Nahversorgungszentrum ausgewiesen, welches gemeinsam mit den übrigen Nahversorgungszentren die wohnortnahe Versorgung im östlichen Stadtgebiet gewährleisten soll. Zwar würde der gemeinsame Zentrumsbereich aufgrund der großmaßstäblichen Bebauung auf dem Roy Robson Betriebsgrundstück und der mangelnden Durchlässigkeit des Areals gewisse städtebauliche Brüche aufweisen - eine funktionale Klammer wäre neben der Fußläufigkeit aber durch die sich wechselseitig ergänzenden Angebote



an den beiden Polen des Nahversorgungszentrums gegeben. Insbesondere Aldi und Rossmann prägen als frequenzstarke Anbieter künftig den sogkräftigen südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums. Die über viele Jahre etablierten kleinteiligen Nutzungen entlang der Bleckeder Landstraße bilden den nordöstlichen Pol des Nahversorgungszentrums aus. Der Roy Robson Fabrikverkauf fungiert als verbindendes Element der beiden Pole und trägt seinerseits zur Sortimentsvielfalt und damit zur Integrität des Zentrums bei (vgl. Dr. L & P 2024: 35).

Für das neue zweipolige NVZ Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße sollen hinsichtlich der Einordnung künftiger Einzelhandelsanfragen folgende Ansiedlungsleitsätze angelegt werden (vgl. Dr. L & P 2024: 38):

1. Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sind grundsätzlich zulassungsfähig. Sofern die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm überschreitet, ist durch ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf umliegende integriert gelegene Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind. Zudem ist im Falle der Großflächigkeit ein Atypik-Nachweis in Anlehnung an den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, zu führen.
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** (über den Roy Robson Fabrikverkauf hinaus) sind innerhalb des NVZ unzulässig. Zulässig sind arrondierende Angebote mit Verkaufsflächen von bis zu 100 qm je Ladeneinheit.
3. Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind ohne Einschränkungen zulassungsfähig.

3.3 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine wichtige Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung bilden insofern die landesplanerischen Vorgaben zur kommunalen Einzelhandelssteuerung.

Nach dem im Abschnitt 2.3 unter Ziffer 2 formulierten Ziel des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO Nds. 2017) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren“. Aus den in den Ziffern 03 bis 10 genannten Anforderungen ergeben sich einige im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung zu beachtende Ge- und Verbote.

Die Einhaltung bzw. Beachtung der betreffenden Ge- und Verbote wurde von Stadt+Handel im Rahmen des anliegenden Einzelhandelsgutachtens untersucht (siehe 2022: 36 ff, Kapitel 6.4 ‚Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)‘). Während das Planvorhaben nach den Ergebnissen der Untersuchung nachweislich kongruent zum Konzentrationsgebot (Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes), zum Kongruenzgebot (Umsätze werden überwiegend im oberzentralen Kongruenzraum generiert)

und unter Berücksichtigung einer perspektivischen Erweiterung auf maximal 3.100 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe Kapitel 5.1) auch das Beeinträchtigungsverbot (keine wesentliche Beeinträchtigung integrierter Versorgungsstandorte) eingehalten wird, gilt der Vorhabenstandort selbst als städtebaulich nicht integriert (vgl. Kapitel 3.2) und somit nicht kongruent zum Integrationsgebot, sobald dieser nicht mehr innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Die landes- und regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch das Integrationsgebot knüpft somit unmittelbar an tatsächlich existierende oder durch die Gemeinde festgelegte zentrale Versorgungsbereiche an. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben-/Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP (vgl. ML Nds: 47). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts definiert sich ein zentraler Versorgungsbereich als ein Bereich mit einer Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen örtlich/überörtlichen als auch auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich bezogenen Versorgungsbedarf abdecken. Abweichend von der oben angeführten Definition eines zentralen Versorgungsbereiches kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. v. 17. 12.2009-4 C 2.08 -, juris-Rn. 7 f. = BVerwGE 136, 10) auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung/ Nahversorgungszentrum) (vgl. ML Nds: 49).

Nur mit der im vorangegangenen Kapitel bereits gebotenen Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Bereich des Planvorhabens könnte die Konformität zum Integrationsgebot und zugleich die Anpassung der vorliegenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hergestellt werden (vgl. Stadt+Handel 2022: 42).

3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 30.01.1981 stellt im westlichen Drittel des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Mischgebiet (MI) auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Osten dar (siehe Abbildung 5). Nach derzeitigem Planungsstand ist im Bebauungsplan die vollständige Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) geplant. Zumindest in Bezug auf die dargestellte Gewerbefläche ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, damit der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

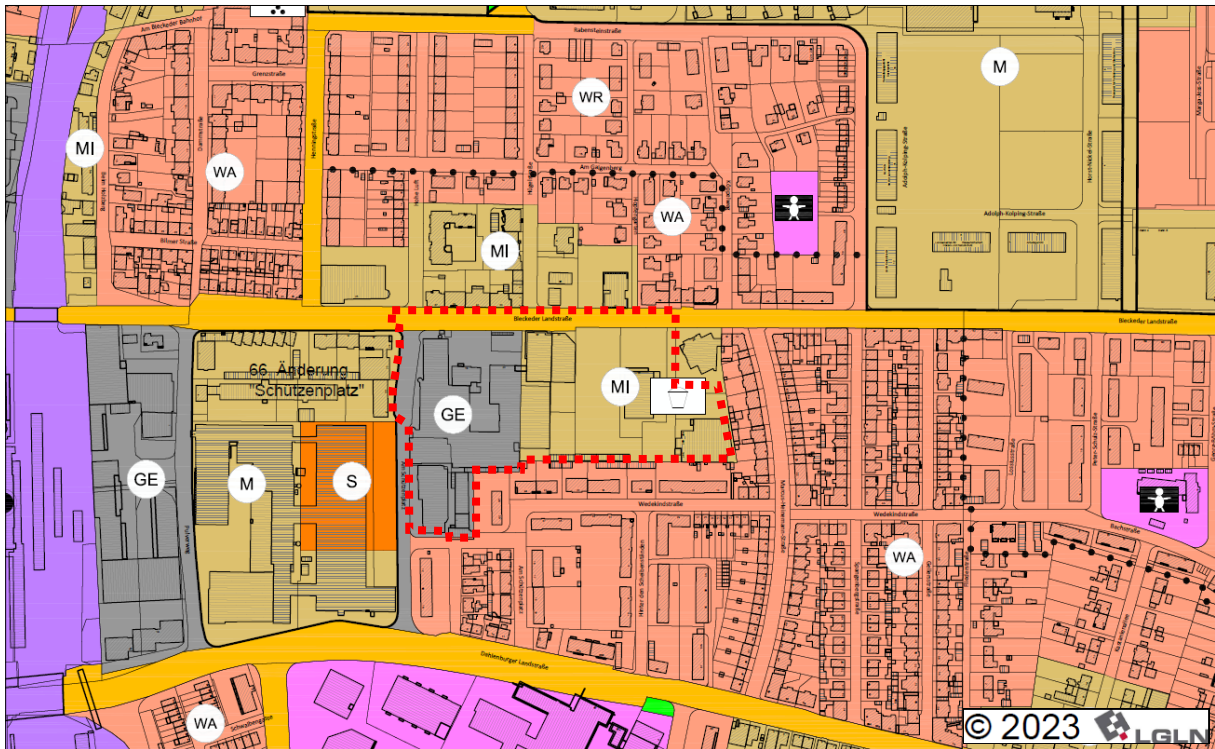


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 7 Verfahren). Somit kann der Bebauungsplan trotz abweichender Baugebietsausweisung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen, ohne dass es zuvor eines formellen Änderungsverfahrens nach den Verfahrensvorschriften der §§ 2 – 4 BauGB bedarf.

4 Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen städtebaulich geordnete Nachnutzungsmöglichkeiten der absehbar freiwerdenden Aldi Flächen sowie die von Roy Robson beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufs unter Berücksichtigung der in Kapitel 3 skizzierten Planungsbindungen vorbereiten und i.S.d. beschlossenen Planungsziele die Entwicklung eines urbanen Gebiets planungsrechtlich absichern. Ein konkretes Baukonzept in Gestalt eines umfassenden städtebaulichen Entwurfs oder Rahmenplans liegt dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Dies ist im Planungskonzept auch nicht vorgesehen. Denn die Aufstellung des Bebauungsplans soll keine unmittelbaren baulichen Aktivitäten initiieren, sondern stellt vielmehr eine gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderliche Reaktion auf bereits geplante Projekte (Erweiterung Fabrikverkauf) und eingeleitete Entwicklungen im Quartier (in Aussicht stehende Verlagerung des Aldi Marktes) dar. Insofern soll die Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beitragen.



5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Bauleitplanung ist die Fortentwicklung eines bereits im Bestand in seinen Grundzügen erkennbaren urbanen Gebietes. Insofern wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zu einem Mischgebiet muss die Nutzungsmischung dabei nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß dem vom Rat am 23.06.2022 beschlossenen Spielhallenkonzept der Hansestadt Lüneburg (Beschlussvorlage VO/10095/22) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich in einem Gebiet, in dem Spielhallen und Wettbüros (einschl. Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar) nicht zulässig sind (vgl. GMA 2022: 63). Die in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit diese wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht ohnehin nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, sind dementsprechend ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle genießt zwar Bestandschutz, planungsrechtlich relevante Erweiterungen, Änderungen oder die Erneuerung dieser Anlage sind hingegen ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen soll ausgeschlossen werden, weil diese der zielgemäßen Entwicklung des Quartiers entgegenstehen würden.

Hoch zentrenrelevante Hauptsortimente sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Nur als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Der Verkaufsflächenanteil für hoch zentrenrelevante Sortimente darf jedoch 100 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss bzw. die Begrenzung hoch zentrenrelevanter Sortimente über den bestandsgeschützten Roy Robson Fabrikverkauf soll zur Entwicklung des Standortes als Nahversorgungszentrum beitragen und zugleich schädliche Auswirkungen auf die Lüneburger Innenstadt ausschließen. Die Sortimentsvorschriften zum Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“.

Das am Standort langjährig ansässige Modeunternehmen Roy Robson ist auch für die Einzelhandelsstruktur der Hansestadt Lüneburg von großer Bedeutung. Vom wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens profitiert auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Insofern haben die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens ein entsprechend zu berücksichtigendes Gewicht. Weil großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem urbanen Gebiet nicht zulässig sind und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, bedarf es bzgl. der planungsrechtlichen Absicherung der von Roy Robson beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung einer ergänzenden Vorschrift zum erweiterten Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ansonsten würde der Bebauungsplan die Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens am betreffenden Standort vollständig blockieren. Mithilfe des erweiterten Bestandschutzes kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in überwiegend bebauten Gebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestimmter vorhandener Anlagen, die bei Ausweisung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unzulässig wären, allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können zudem nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.



Stadt+Handel empfiehlt aus fachgutachterlicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen, vor denen der innerstädtische stationäre Bekleidungs- und Schuhhandel aktuell und in naher Zukunft steht, die Erweiterungsmöglichkeiten auf eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zu begrenzen. Somit würden Umsatzumverteilungen zu Lasten der überwiegend betroffenen Betriebe des ZVB im Innenstadtzentrum nachhaltig gesichert unterhalb der Schädlichkeitsschwelle gehalten (vgl. Stadt+Handel 2022: 43 ff).

Mediationsverfahren

Obwohl eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 3.500 m² in Bezug auf die Auswirkungen auf die Lüneburger Innenstadt als unschädlich nachgewiesen wurde, stand insbesondere der Lüneburger Citymanagement e.V. (LCM), als Vertretung der Lüneburger Einzelhändlerschaft, den durch den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten zunächst unversöhnlich kritisch gegenüber. Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023, organisiert durch die IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Hansestadt Lüneburg, konnten sich der LCM und der Bekleidungshersteller Roy Robson schließlich auf einen beiderseitig verträglichen Kompromiss einigen:

1. Im aufzustellenden Bebauungsplan ist im ersten Schritt eine Erweiterungsmöglichkeit auf insgesamt 2.830 m² vorgesehen (statt auf insgesamt 3.500 m² wie im vorgelegten Einzelhandelsgutachten empfohlen). In einem ergänzenden Vertrag zwischen der Stadt und Roy Robson soll zudem festgehalten werden, dass der heutige Bestand an 1.800 m² für Fremdmarken auch auf der vergrößerten Fläche nicht ausgebaut werden darf. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m² betragen. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m² betragen.

2. Ein zweiter Erweiterungsschritt auf dann 3.100 m² Verkaufsfläche ist möglich, jedoch frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft des jetzt zu beschließenden Bebauungsplans.

Darüber hinaus soll das Plangebiet um das Grundstück des Biomarktes Godehus erweitert werden, um zu verhindern, dass hier in eventueller Nachnutzung hoch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz erlauben dem Bekleidungshersteller Roy Robson somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit hoch zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Lüneburger Liste. Zum Schutz des Innenstadtzentrums und unter Berücksichtigung des vorgenannten Kompromisses werden die Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der ersten 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.830 m² beschränkt. Nach 10 ist eine weitere Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 3.100 m² möglich. Die vorgenannten Fremdmarkenanteile an der Verkaufsfläche sind in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Sinne der somit gebotenen planerischen Zurückhaltung sind in diesem Fall Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ausweisung eines MU) sowie zur kommunalen Einzelhandelssteuerung (Regulierung der Verkaufsfläche) ausreichend, um eine städtebaulich geordnete und raumordnungsrechtlich angepasste Quartiers- und Zentrenentwicklung planerisch zu gewährleisten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen reicht die bisherige Ordnungsfunktion des § 34 BauGB weiterhin aus; planerisch zu bewältigende Konflikte liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Auch weil der Bebauungsplan



im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und dies voraussetzt, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, sind entsprechende Maßfestsetzungen nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folglich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbelärm

Vorkehrungen zum Gewerbelärm erscheinen hier auf der Ebene der Bauleitplanung als nicht erforderlich bzw. nicht konkretisierbar. Insofern werden bezüglich Gewerbelärm keine Festsetzungen getroffen. Aus schalltechnischer Sicht erscheinen die Zielstellungen der Ausweisung, nämlich kurzfristige Intensivierung der Verkaufsnutzung und langfristige Etablierung von Wohnen, allerdings divergent. In der aktuellen Nutzungssituation muss für die noch unbebauten Flächen von Beurteilungspegeln oberhalb des TA-Lärm-Richtwerts für MU-Gebiete ausgegangen werden, sofern keine architektonischen Sonderlösungen angestrengt werden (vgl. TÜV Nord 2024: 18).

Straßenlärm

Sofern möglich sollte der straßennahe Überschreitungsstreifen von Wohnnutzungen allein aus schalltechnischer Sicht freigehalten werden (vgl. TÜV Nord: 18). Ein Ausschluss von Wohnungen in den betroffenen Bereichen erscheint jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig, wenn der Bebauungsplan eine verdichtete innerstädtische Bebauung gewährleisten soll. Für den Überschreibungsbereich werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen sowie in der Nebenzeichnung des Bebauungsplans entsprechende Lärmpegelbereiche eingetragen.

6 Auswirkungen der Planung

Von einer Umweltprüfung wird im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung abgesehen (siehe Kapitel 7 Verfahren). Dennoch sind gemäß § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB dem Stand des Verfahrens entsprechend neben den Zielen und Zwecken der Planung auch die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung darzulegen.

Die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den vorangegangenen Kapiteln hinlänglich erörtert worden.

Das Plangebiet ist ansonsten im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Bleckeder Landstraße vorgeprägt. Die flächendeckend vorgesehene Gebietskategorie eines urbanen Gebietes gewährleistet im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet einen geringeren Schutzanspruch in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet wird jedoch nicht erst durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes begründet. Bereits vor der Gebietsausweisung im Zuge der Planaufstellung waren Wohnungen auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Um im Plangebiet trotz des Verkehrslärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 erforderlich (siehe 5.3).

Für die vorhandene und sich auf Grundlage des Bebauungsplans ggf. entwickelnde Nutzungsintensität sowie die daraus resultierende Verkehrsbelastung ist das Straßennetz nach gegen-



wärtigem Erkenntnisstand ausreichend belastbar. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt, und die Erschließung ist im planungsrechtlichen Sinne als gesichert zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Ver- und Entsorgung über den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Sofern für die Planungen der Abriss oder der Umbau von Gebäuden erforderlich sind, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner und besonderer Artenschutz) zu beachten.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits im Bestand nahezu vollständig im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelt. Durch die Planung sind somit Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Der Boden im Plangebiet ist durch bauliche und sonstige Siedlungsnutzung (großflächige Stellplatzanlagen) stark vorbelastet. Die Bebauung des Plangebiets war bereits vor der Planung allein nach den Vorschriften des § 34 BauGB grundsätzlich möglich.

Andere für das Abwägungsergebnis der vorliegenden Planung relevante Auswirkungen sind nicht erkennbar.

7 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die im geplanten urbanen Gebiet (MU) allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im Wesentlichen bereits Bestandteil der vorherrschenden Nutzungsstruktur. Zudem lässt die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB bereits großformatige Vorhaben mit urbaner Nutzungsdichte zu. Weil darüber hinaus durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Der Bebauungsplan erfüllt als bestandsüberplanende Maßnahme der Innenentwicklung auch die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Nach § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (nur Hauptanlagen) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Es sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, insbesondere, weil der aus der relevanten Umgebungsbebauung abzuleitende Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht geändert werden soll. Insofern ist gemäß § 13 Abs. 1 S. 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans vsl. versiegelt wird. Die Summe der Grundflächen aller im Plangebiet vorhandenen Hauptgebäude beträgt etwa 13.000 m². Die Summe aller Grundstücksflächen im Plangebiet (abzgl. Straßenverkehrsflächen) beträgt etwa 28.000 m². Daraus ergibt



sich im Bestand eine GRZ von 0,46. Unter Berücksichtigung des Orientierungswertes für urbane Gebiete, GRZ 0,8 (siehe § 17 BauNVO), könnten bei Durchführung des Bebauungsplans noch etwa 8.250 m² Grundfläche über den Bestand hinaus, also unter den vorgenannten höchstens 20.000 m², versiegelt werden. Das entspricht auch ungefähr dem sich nach § 34 Abs. 1 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang der Planunterlagen vom 16.01. bis 17.02.2023 im Bereich Stadtplanung sowie durch zeitgleiches Einstellen ins Internet durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im vorgenannten Zeitraum zur Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dementsprechend vom Verfassen eines Umweltberichts, von der Angabe umweltbezogener Information in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Planverfahrens abgesehen.



8 Quellenverzeichnis

CIMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover

Dr. L & P (2011): Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg

Dr. L & P (2024): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg: Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg

GMA (2022): Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

ML Nds. (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Fassung September 2017

Stadt+Handel (2022): Einzelhandelsgutachten, Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund

TÜV Nord (2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172 an der Bleckeder Landstraße der Stadt Lüneburg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

9 Anlagen

Einzelhandelsgutachten, Stand 20.12.2022, Stadt+Handel

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stand 20.12.2024, Dr. Lademann & Partner

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172, Stand 26.08.2024, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand 02.02.2023