

Umweltrelevante Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 172
"Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

HANSESTADT LÜNEBURG

Die Oberbürgermeisterin

- Stadtplanung -

Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Regional- und Bauleitplanung

Mirjam Richter

Auf dem Michaeliskloster 8

21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 208b

Telefon 04131 261298

Fax 04131 262298

mirjam.richter@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo. - Di. u. Do. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr

Di. 14:00 - 16:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 23H00003

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 14.02.2023

B-Plan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"

Aktenzeichen: 62- 23H00003 / 8

(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

§ 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)

§ 4 Abs. 2 BauGB (formell)

§ 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Anregungen

Regionalplanung

Die vorliegende Planung widerspricht dem Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 LROP als Ziel der Raumordnung. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist außerhalb des Versorgungskerns in der Lüneburger Innenstadt raumordnerisch nicht zulässig. Dies wird in der vorliegenden Begründung und dem beigefügten Einzelhandelsgutachten auch richtigweise festgestellt.

In der Begründung wird eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Hansestadt Lüneburg angekündigt, in dem das Plangebiet als Zentraler Versorgungsbereich und Nebenzentrum definiert werden soll, um dem Integrationsgebot zu entsprechen. Ein solches Konzept liegt den Unterlagen nicht bei und ist daher im weiteren Planungsverfahren vorzulegen. Ich weise darauf hin, dass die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche zwar der Hansestadt Lüneburg obliegt, die untere Landesplanungsbehörde jedoch zu prüfen hat, ob eine solche gemeindliche Darstellung plausibel und gemäß den Anforderungen des LROP für die Einstufung als integrierte Lage anzuwenden ist. Gemäß Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg (Dr. Lademann & Partner, 2021: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg) wird in der Hansestadt Lüneburg ausschließlich die Innenstadt als integrierte Lage eingestuft. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einen Zentralen Versorgungsbereich gemeindlicher-



seits zu entwickeln. Die entsprechende Planung muss dabei hinreichend schlüssig und nachvollziehbar unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten begründet werden. Ich verweise diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 5 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Stand September 2017 sowie auf einschlägige Kommentierungen und Urteile.

Ich weise darauf hin, dass aus folgenden Gründen erhebliche Zweifel an einer möglichen Einstufung des Planungsbereiches als integrierte Lage gemäß LROP bestehen:

Eine integrierte Lage zeichnet sich durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus. Typischerweise beinhaltet das Angebot eine Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Es muss eine gewisse Breite und Tiefe des Angebotes vorliegen. Die Anforderungen sind bei einem Nebenzentrum in einem Oberzentrum diesbezüglich höher als bei einem zentralen Versorgungsbereich eines Grundzentrums oder einem Nahversorgungszentrum. Nebenzentren übernehmen Teilfunktionen der eigentlichen Innenstadt mit einem ähnlich weit reichenden, wenn auch zumeist weniger Flächen erfassenden Waren- und Dienstleistungsangebot. Auch wenn bei der Größenordnung Lüneburgs ein Nebenzentrum nicht ein vollumfängliches Angebotsspektrum einer Innenstadt abdecken wird, entspricht das Angebot im Plangebiet diesen Anforderungen augenscheinlich nicht.

Bereits 2018 wurde in einer Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg festgestellt, dass das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße angesichts der erfolgten Geschäftsschließungen und der damals absehbaren Verlagerungen die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nur noch unzureichend erfüllen wird. Der Standort wurde aufgrund einer problematischen Stellplatzsituation und Verkehrsführung sowie beengter baulicher Gegebenheiten als nicht geeignet eingestuft, die notwendigen Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Ankermieter Aldi und Rossmann zu ermöglichen. Die Verlagerung des nicht mehr zeitgemäß aufgestellten Aldi-Marktes ist zwar noch nicht umgesetzt, aber offenbar weiterhin geplant; zudem ist mittlerweile auch der Lorenz-Fabrikverkauf geschlossen. Aktuell befindet sich auf der Planfläche selbst im periodischen Bereich lediglich ein Getränkemarkt. Dass angesichts der weiterhin begrenzten Fläche ein oder gar mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen des periodischen Bedarfs angesiedelt werden können, ist fraglich. Die Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum ist damit nicht mehr gegeben. Dass angesichts der negativen Entwicklung im Nahversorgungsbereich die Etablierung eines Nebenzentrums realistisch sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Auch im aperiodischen Bereich ist die erforderliche Vielfalt der Branchen und eine entsprechende Breite des Angebotes nicht gegeben. Ein einzelner, wenn auch großflächiger Einzelhändler mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe bildet die erforderliche Sortimentsvielfalt nicht ab.

Relevant ist daneben auch das Vorhandensein zusätzlicher Angebote zum Aufsuchen des Bereichs. Hierzu zählen insbesondere Dienstleistungen oder gastronomische Einrichtungen. Diese sind auf der Planfläche nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes findet sich als Dienstleistung lediglich ein Friseur sowie im Bereich Gastronomie ein Imbiss/Restaurant und ein Bäcker mit Sitzgelegenheiten. Aufgrund der Barrierewirkung der Bleckeder Straße ist die Zuordnung zu einem etwaigen Zentralen Versorgungsbereich fraglich und auch im bisherigen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept nicht erfolgt.

Dass laut vorliegender Begründung als Nutzungen des Plangebietes an erster Stelle zusätzlicher Wohnraum und gemischte Strukturen aus Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen und erst nachrangig gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe genannt werden (S. 4), lässt nicht erkennen, dass eine Entwicklung in Richtung einer Versorgungsfunktion mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Vordergrund steht, zumal die Fläche insgesamt sehr begrenzt ist.

Zudem ist die vom Gesetzgeber betonte Urbanität und Aufenthaltsqualität im Planbereich nicht gegeben. Die Freiflächen sind im Wesentlichen durch Parkplätze geprägt; ein einladender Charakter etwa durch eine Platzsituation ist auch städtebaulich nicht erkennbar. Der Bebauungsplan trifft abgesehen von der Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet keine Festsetzungen und lässt damit keinen Willen zur Gestaltung und Entwicklung eines Nebenzentrums erkennen. Die Bleckeder Straße erzeugt zudem Lärmemissionen, die die Aufenthaltsqualität weiter einschränken.

Darüber hinaus ist unklar, wie die sehr unterschiedlichen Einzugsbereiche einer Nahversorgung und eines Anbieters mit einem erweiterten Einzugsgebiet in der Größenordnung des Kongruenzraumes des Oberzen-

trums in Lüneburg bei der erforderlichen Funktionsbestimmung des Zentralen Versorgungsbereiches miteinander in Einklang gebracht werden können.

Schließlich wurden erst in 2021 mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg von 2018 definierten Nahversorgungszentrums und Zentralen Versorgungsbereichs Am Schützenplatz geschaffen. Dieser befindet sich von der Planfläche je nach Zuwegung in nur etwa 200 m Entfernung. Bei der Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches bzw. Nebenzentrums im Bereich Bleckeder Landstraße und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits ausgewiesenen Nahversorgungszentrum würde eine Konkurrenzsituation geschaffen, die zulasten einer stabilen und angemessenen Einzelhandelsentwicklung an beiden betroffenen Standorten gehen dürfte.

Ich weise diesbezüglich darauf hin, dass Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan auf Seite 172 der Begründung nicht korrekt ist, da mit Wirksamwerden der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Februar 2021 in diesem Bereich ein Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen festgesetzt ist. Dies ist in der Begründung zu korrigieren.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Aufstellungsverfahren des B-Plans weist eine Umverteilungsquote von 5 % im Bekleidungssortiment aus und empfiehlt angesichts der Vorbelastungen durch den online-Handel, die Corona-Pandemie und andere gesamtgesellschaftliche Einflüsse eine Begrenzung des Verkaufsflächenzuwachses auf 670 m² bzw. insgesamt 3.500 m² Verkaufsfläche sowie eine Differenzierung nach Sortimenten. Beim Beeinträchtungsverbot werden lediglich die Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens auf die Lüneburger Innenstadt geprüft. Summarische Effekt durch andere Vorhaben sind dabei nicht berücksichtigt. Hier insbesondere das Vorhaben zur Erweiterung des Designer Outlet Centers in Soltau (DOS) relevant. In dem im Raumordnungsverfahren zum DOS vorgelegten Verträglichkeitsgutachten wird im Segment Bekleidung durch das DOS für das Oberzentrum Lüneburg ein Umsatzrückgang von 5,4% errechnet, der sich durch die dort vorgeschlagene Verkaufsflächenumschichtung vom Sportbereich auf die Segmente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren auf 6,5% erhöht. Auch wenn über die Zulassung der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des DOS noch nicht entschieden wurde, muss für eine Bewertung einer Beeinträchtigung der Lüneburger Innenstadt durch die hier in Rede stehende Planung mit der Erweiterung von Roy Robson im Sinne einer worst-case-Betrachtung der Umsatzrückgang durch das DOS entweder als Vorschädigung in die Bewertung einbezogen werden oder die Wirkung beider Vorhaben muss summarisch betrachtet werden.

Brandschutz

Aufgrund der bestehenden Veränderungssperre und der bereits vorhandenen Bebauung ist für den Bereich des B-Planes weiterhin eine Löschwasserversorgung von insgesamt 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die dabei berücksichtigten Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m, die nächste Löschwasserentnahmestelle in einer Entfernung von maximal 140 m vorzuhalten.

Natur- und Landschaftsschutz

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.

Es wird angeregt bei Neubauvorhaben weiterhin Flächen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu behalten.

Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Mobilität

Gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans bestehen aus Sicht des Aufgabenträgers des ÖPNV keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich umfasst im Bereich der Bleckeder Landstraße sowie im Bereich der Straße Am Schützenplatz Straßenverkehrsflächen, die als solche festgesetzt werden (s. S. 5). Der Busverkehr insbesondere auf der Straße Am Schützenplatz wird in den kommenden Jahren substantiell zunehmen. Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Lucia-Geländes (vgl. S. 4) wird der Knotenpunkt Am Schützenplatz / Dahlenburger Landstraße umgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Buslinien in den Stadtteilen Schützenplatz und Neu Hagen neu zu ordnen und

durch die Straße Am Schützenplatz verkehren zu lassen, statt wie bisher durch den Pulverweg. Dies ist bei der Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu beachten.

Hinweise

Wald

Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht betroffen; es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Mirjam Richter

gesehen bzw. für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Lüneburger Innenstadt gewünscht werden.

Als Umweltschutzverband ist aus unserer Sicht vorrangig die Ausstattung des Roy Robson-Gebäudes und des Parkplatzes mit PV-Anlagen zwingend notwendig.

Wir empfehlen bei der Entwicklung des angestrebten Urbanen Gebietes Versiegelungen zu Gunsten von vermehrtem Stadtgrün zu berücksichtigen. Eine Planung, die sowohl begrünte Fassaden und Flachdächer, wie auch die Nutzung von Wänden und Dächern für die Erzeugung regenerativer Energien nutzen, ist von uns zu begrüßen. In Anbetracht der Bahnhofs- und Innenstadtnähe empfehlen wir das Plangebiet als autofreies Gebiet auszuweisen, das lediglich mit Parkplätzen für Menschen mit Handicaps und Carsharing-Parkplätze versorgt wird.

Wir bitten den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beizumessen.

Selbstverständlich stehen wir für Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

BUND, Regionalverband Elbe-Heide

