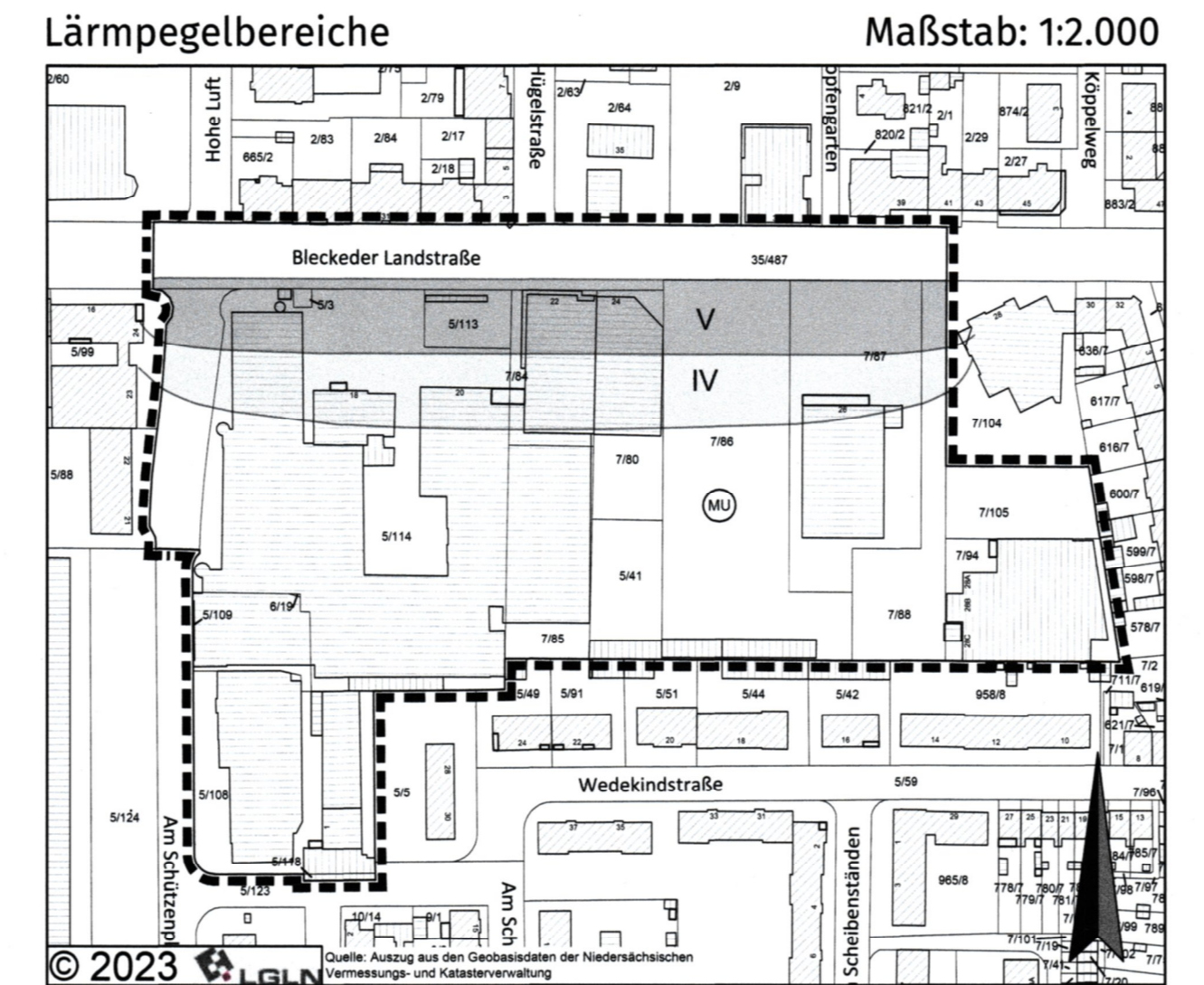


- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
 - MU** Urbane Gebiete
 - Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Darstellung ohne Normcharakter
- Wohn- und Geschäftsgebäude
 - öffentliche Gebäude
 - gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Bemaßung
 - Flurstücksnummer

- ### Hinweise
- Kampfmittel**
In dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet befindet sich ein Bereich der in Vergangenheit einer militärischen Nutzung unterlag.
Nach den vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesministerium der Verteidigung herausgegebenen „Arbeitshilfen Kampfmittelfeldräumung“ besteht im Vorfeld von Baumaßnahmen weiterer Erkundungsbedarf. Nähere Informationen sind der Planbegründung (Kapitel 6 - Kampfmittel) zu entnehmen.
 - Denkmalschutz**
Das geplante Vorhaben befindet sich in der Nähe einer mehrphasigen archäologischen Fundstelle (FStNr. 94). Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG). Nähere Informationen sind der Begründung (Kapitel 6 – Bodendenkmalpflege) zu entnehmen.
 - Naturschutz**
Sofern für Vorhaben 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)
 - Urbanes Gebiet (MU)
 - Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Vergnügungsgaststätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
 - Tankstellen
 - Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lüneburger Liste. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch 100 m².
 - Im urbanen Gebiet (MU) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs („Roy Robson Fabrikverkauf“) auf den in der Planzeichnung dargestellten Flurstücken 7/80, 7/84 und 7/85 nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:
 - Die Verkaufsfläche der gemäß Lüneburger Liste hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren darf innerhalb der ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans insgesamt nicht mehr als 2.830 m² betragen. Die Verkaufsflächenvergrößerung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m² betragen. Die Verkaufsflächenvergrößerung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m² betragen.
 - Ab dem 11. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans darf die Verkaufsfläche der hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren insgesamt nicht mehr als 3.100 m² betragen.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)
 - Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Straßenverkehrslärm
 - Im Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) gemäß der Norm DIN 4109-1:2018 für die Lärmpegelbereiche in dem der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereichen festgesetzt.



- ### Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich IV □ Lärmpegelbereich V
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB] |
|------------------|---|
| IV | 70 |
| V | 75 |
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien und Vorgaben der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu ermitteln und nachzuweisen. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten dürfen die Anforderungen ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer deren Fenster ausschließliche zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise gewährleistet werden kann.
 - Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in dem Lärmpegelbereich V zur straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit entsprechendem Schallschutz z. B. verglaste Vorbauten auszuführen.
 - Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (ergänzende Schalluntersuchung) im konkreten Planverfahren ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen z.B. infolge Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper an den Schallschutz resultieren.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NvKMG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den Lärmpegelbereichen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 20.04.2026


Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den 14.04.2026


Planverfasser


Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am 18.05.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 5a bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den 20.04.2026


Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Gemarkung: Gemarkung Lüneburg, Flur 24
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LGLN (2023)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand: 11/2023).

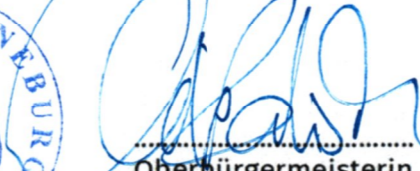
Lüneburg, den 20.04.2026


Amtliche Vermessungsstelle


Unterschrift

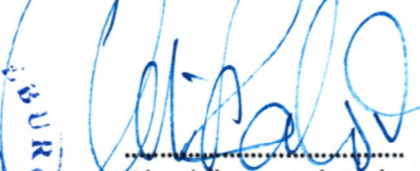
Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 25.03.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 3b ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Lüneburg, den 20.04.2026


Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 20.04.2026


Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

Inkrafttreten
Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch

Rechtgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

