

gesamt ca. 272 Stellplätze
davon ca. 134 STP 2,7m, 123 STP 2,6m
incl. Mitarbeiterstellpl.

Lebensmittelmarkt Edeka
BGF EG ca. 4606 m²
BGF OG Soz.-räume+NR ca. 300 m²
Technikräume ca. 150 m²
BGF gesamt ca. 5.056 m²
VKF ca. 3.350 m²

Discounter
BGF ca. 1619 m²
VKF ca. 1200 m²

Dienstleister
BGF ca. 663 m²
Nutzfläche ca. 500 m²

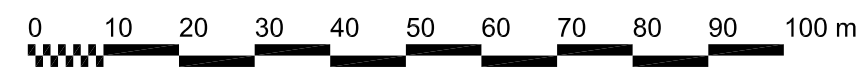
1 Baum neu je 10 Stp.
Flächenangaben:
GRZ = ca. 0,9

Straßenbestand gem. Stadtvermessung-21.08.2012 - pw

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 149 "Ehemaliges Postgelände" der Hansestadt Lüneburg

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990



M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
SO Gr.EH Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel	§ 11 BauNVO
SO Du.W Sonstige Sondergebiete Dienstleistung und Wohnen	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GR Grundfläche	
IVIV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
VK maximale Verkaufsfläche	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Ein- und Ausfahrt nur Rettungsfahrzeuge	
nur Ausfahrt PKW	
Ein- und Ausfahrt nur PKW	
Ein- und Ausfahrt PKW und LKW	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Private Grünflächen Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
Gemeinschaftsstellplätze zugunsten aller Sonstigen Sondergebiete	
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüneburg	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
südliche Grenze des Senkungsgebietes	
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
künftig entfallende Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücksnummer	
vorh. Gebäude	
künftig entfallendes Gebäude	

Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9. (1) Nr. 1 BauGB**
 - Im Sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ist zugelassen:
 - Lebensmittelfrischmarkt
 - Ein Lebensmitteldiscounter
 - Anliefer- und Lagerflächen
 - Büro, Technik- und Sozialräume
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wie Schlüsseldienst, Schuhmacher und Chemische Reinigung sowie Lotto- und Totoannahme
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Dienstleistung und Wohnen" ist zugelassen:
 - Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Brief- und Paketdienst
 - Briefsortierung
 - Apotheke
 - Arztpraxen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Büro und Verwaltung, Technik- und Sozialräume
 - Wohnen
 - Die Gesamtverkaufsfläche für das Sonstige Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" von maximal 4.550 m² darf auf die folgenden Warengruppen nur in der aufgeführten maximalen Verkaufsflächenhöhe aufgeteilt werden:

Warengruppe	max. VK in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	3.240
Drogerie, Apotheke	250
Blumen, zoologischer Bedarf	270
Bücher, Zeitschriften	220
Bekleidung, Schuhe, Sport	350
Elektrowaren	250
Haushaltswaren	550
Heimtextilien	200
Gesamt	4.550

Andere Warengruppen sind im Sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" nicht zulässig.
 - Die Gesamtverkaufsfläche von 4.550 m² teilt sich in maximal 3.350 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelfrischmarkt und maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter auf.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Werbebeylone dürfen nur eine maximale Höhe von 12 m über der Straßenebene der Söltztorstraße (einschließlich Werbeeinrichtung und Fundament) aufweisen.
- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlieferbereichen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,90 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Textliche Festsetzungen werden noch erarbeitet.
- Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB**

Je angefangene 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Neuanpflanzungen oder vorhandene, erhaltene Bäume können angerechnet werden.
Weitere textliche Festsetzungen werden noch erarbeitet.

Anlieferzeiten

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Beleuchtung

 - Die Beleuchtung sowohl der Gebäude als auch der Werbebeylone ist zwischen 23.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten.
 - Es darf kein rotierendes oder blinkendes Licht verwendet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 a und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 "ehemaliges Postgelände" der Hansestadt Lüneburg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

....., den

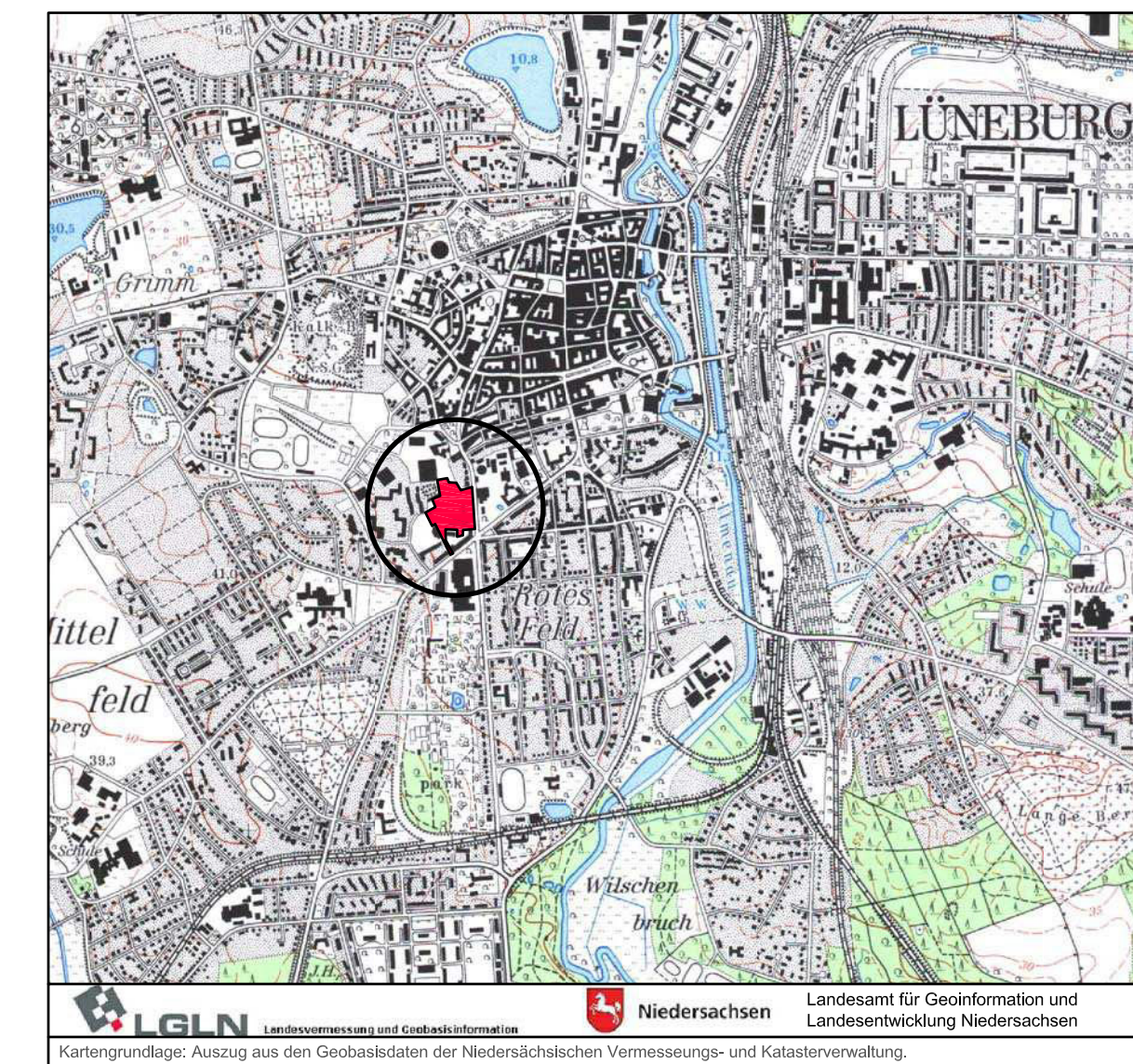
- Oberbürgermeister -

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 "ehemaliges Postgelände" der Hansestadt Lüneburg für das Plangebiet:

Söltztorstraße, Nord- und Westgrenze des Grundstückes Söltztorstraße 41, Nordwestgrenze der Grundstückes Soltauer Straße 2 und 4, Ost- und Nordgrenze der Grundstückes Soltauer Straße 6 und 6a, Ostgrenze des Grundstückes Soltauer Straße 8 sowie der Grundstückes hinter der Saline 2, Flurstück 31/53, hinter der Saline 6c und 4, Süd- und Ostgrenze des Parkplatzes hinter der Saline, Südgrenze des „Esetstalls“, Söltzmeisterstraße, Südgrenze des Parkplatzflurstückes 31/98, West- und Südgrenze des Grundstückes Söltztorstraße 19.

Übersichtskarte

M.1:25000



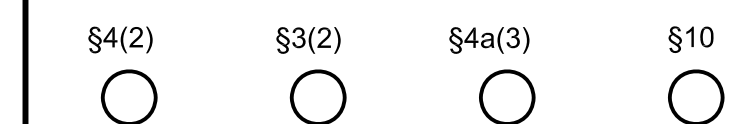
HANSESTADT LÜNEBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 149 "EHMALIGES POSTGELÄNDE"

EINSCHL. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

M 1:1000

Verfahrensstand nach BauGB



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 06.11.2013 7 L.

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

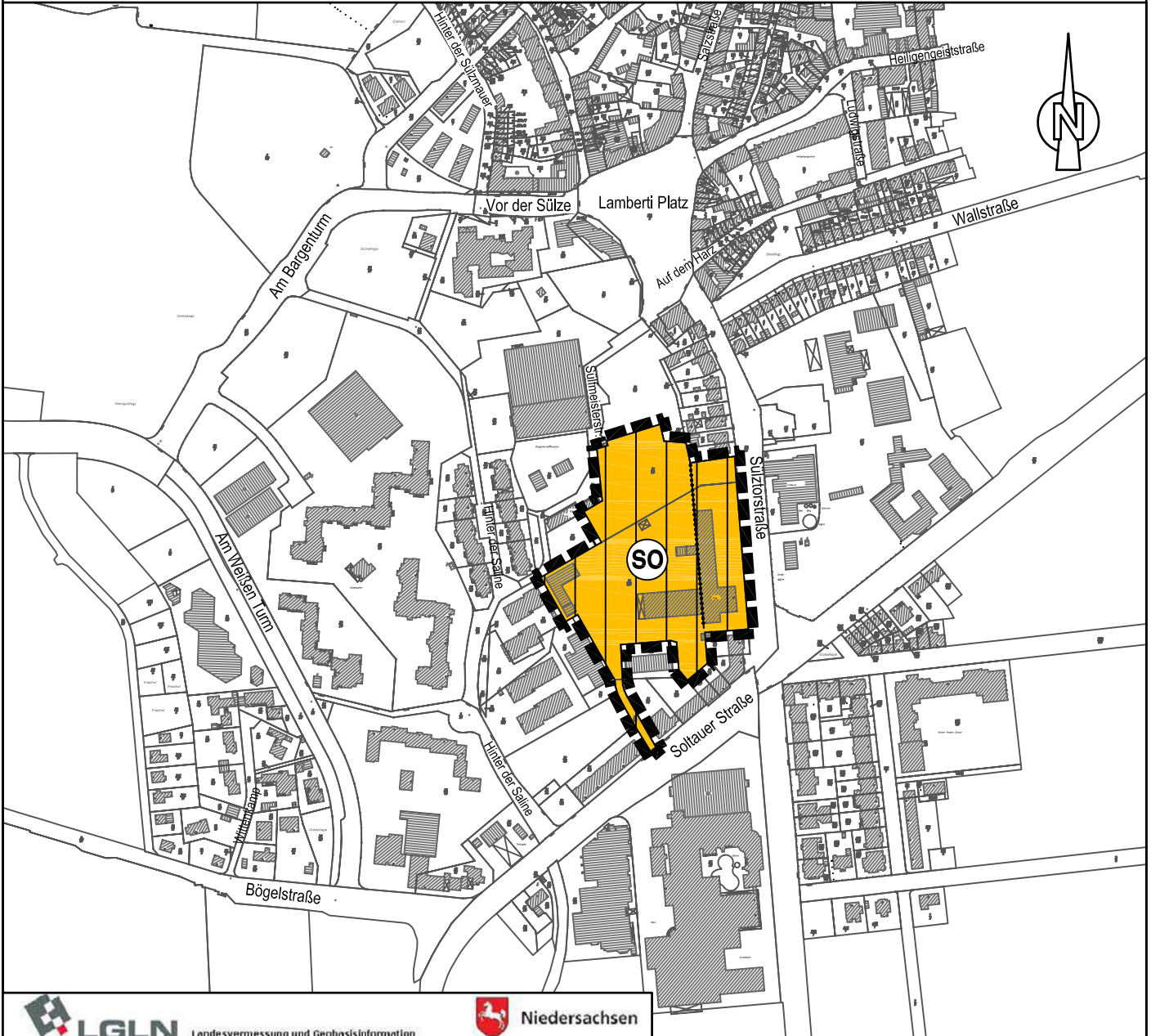
75. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg

(im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:5000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete
Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen

§ 5 (2) Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
75. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung

§ 5 (1) BauGB

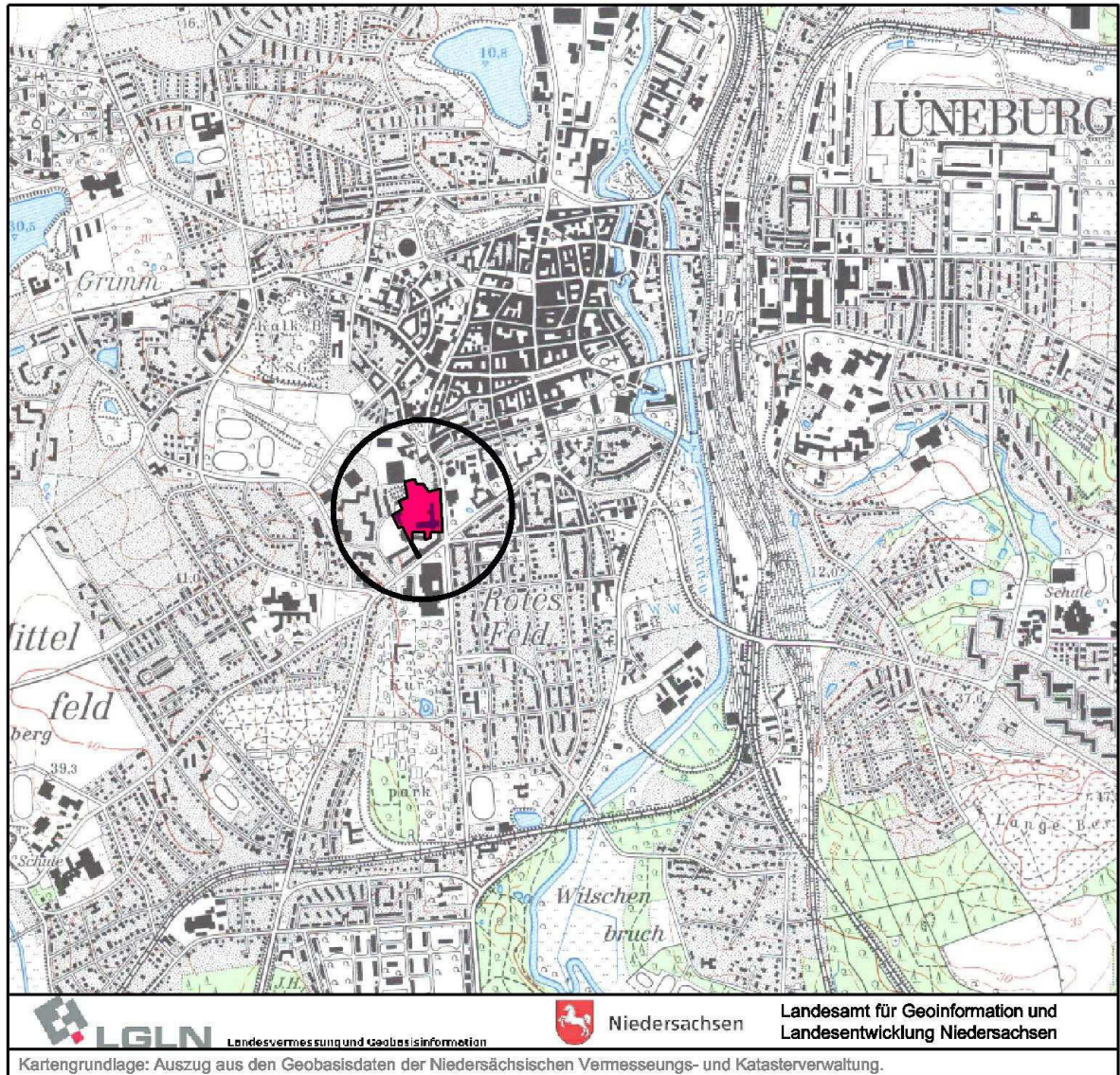
BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 149
- EHEMALIGES POSTGELÄNDE -**

DER

HANSESTADT LÜNEBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 149
- Ehemaliges Postgelände -
der Hansestadt Lüneburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§10



Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 05.11.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	2
2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	2
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	3
4. Allgemeines Planungsziel	3
5. Einzelheiten der Planung	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet „Dienstleistung und Wohnen“	5
5.3 Verkehrserschließung und Stellplatzbereiche	5
5.4 Immissionsschutz	6
5.5 Grünflächenfestsetzungen und landschaftspflegerische Überlegung	6
5.6 Bauflächen für Werbeflyer und Regelungen zur Beleuchtung	7
5.7 Denkmalschutz und Archäologie	7
5.8 Senkungsgebiet	8
6. Ver- und Entsorgung	8

Anlagen:

- 1) Berichtigung der Flächennutzungsplanung
- 2) Vorprüfung des Einzelfalles erarbeitet von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner vom 04.11.2013
- 3) „Verträglichkeitsstudie zum prospektiven Fachmarktzentrum Sülztorstraße (Postareal) in Lüneburg“ erarbeitet von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Datum vom Januar 2013
- 4) Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 149 der Hansestadt Lüneburg (ehemaliges Postgelände) erarbeitet vom Büro MIX - Landschaft und Freiraum – mit Datum vom 30.10.2013

1. Planungsgrundlagen

Für den gesamten Stadtbereich von Lüneburg gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981. Er weist das jetzige Planungsgelände zum einen als Gemeinbedarfsfläche „Post“ und nördlich daran anschließend zum anderen als Mischbaufläche aus. Da ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, (vergleiche Ziffer 2 dieser Begründung,) kann die zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Flächennutzungsplanänderung in Form der Berichtigung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens mit durchgeführt werden. Auf die Anlage 1 dieser Begründung, die die Berichtigung des Flächennutzungsplanes darstellt, wird dazu verwiesen.

Für das jetzige Plangebiet gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30/II „Saline“, der ebenfalls eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie ein Mischgebiet festsetzt. Die vorgesehene Neuentwicklung der Flächen erfordert jetzt einen eigenständigen Bebauungsplan, der die bestehenden Festsetzungen für das Planungsareal ersetzt. Nach Rechtskraft dieses neuen Bebauungsplanes Nr. 149 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30/II „Saline“ für den jetzigen Geltungsbereich außer Kraft. Es gelten dann ausschließlich nur noch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 149. Für die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/II „Saline“ ist dieses Planverfahren ein gleichzeitiges Teilaufhebungsverfahren.

Gleiches gilt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/II „Saline“. Das jetzige Plangebiet betrifft auch einen Teil des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung und hebt sie damit nach eigener Rechtskraft auf. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/II „Saline“ gilt dann nur noch in den Teilen weiter, die durch diesen Bebauungsplan Nr. 149 nicht betroffen sind. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/II „Saline“ handelt es sich also bei diesem Planverfahren ebenfalls um ein gleichzeitiges Teilaufhebungsverfahren.

Der Landschaftsplan der Stadt Lüneburg weist das Plangebiet als Baufläche aus, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan Nr. 149 handelt es sich de facto um eine Bebauungsplanänderung (vergleiche Ziffer 1 dieser Begründung), durch die eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung geregelt werden, also um einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Durch die Abwicklung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird zum einen ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB ermöglicht und zum anderen kann die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB durchgeführt werden. Diese Berichtigung ist Anlage 1 dieser Begründung. (Vergleiche ebenfalls Ziffer 1 dieser Begründung)

Eine nach § 13 a BauGB notwendige Vorprüfung des Einzelfalles ist durchgeführt worden. Sie ist Anlage 2 dieser Begründung. Die Vorprüfung kommt zu der Gesamteinschätzung, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht daher keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aber entgegen den Möglichkeiten, die § 13a BauGB einräumt, wird doch ein Umweltbericht erstellt, um die konkreten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Auswirkungen des Planes auf die Grundstücke und die Umgebung zu ermitteln und fachgerechte Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Da der Bebauungsplan Nr. 149 baurechtlich ein konkretes Bauvorhaben begleitet, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt, der genau die detaillierten Einzelheiten der städtebaulichen Planung vorgibt. Gemäß § 12 BauGB kommen dann noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und

Investor hinzu. Auf diese Unterlagen wird ebenfalls hingewiesen. Der Durchführungsvertrag wird vor dem endgültigen Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, wie dies im § 12 BauGB vorgeschrieben ist.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in der Stadt Lüneburg kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Er lässt sich außerdem wie folgt umschreiben:

Sülztorstraße, Nord- und Westgrenze des Grundstückes Sülztorstraße 41, Nordwestgrenze der Grundstücke Soltauer Straße 2 und 4, Ost- und Nordgrenze der Grundstücke Soltauer Straße 6 und 6a, Ostgrenze des Grundstückes Soltauer Straße 8 sowie der Grundstücke hinter der Saline 2, Flurstück 31/53, hinter der Saline 6c und 4, Süd- und Ostgrenze des Parkplatzes hinter der Saline, Südgrenze des „Eselstalls“, Sülfmeisterstraße, Südgrenze des Parkplatzflurstückes 31/98, West- und Südgrenze des Grundstückes Sülztorstraße 19.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamten Flächen der Post einschließlich des Hauptgebäudes mit Schalterhalle sowie der Briefsortierung. Hinzu kommt ein Teil der nördlich angrenzenden Parkplatzflächen am Salzmuseum. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha, die sich in ca. 16.420 m² sonstigem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, ca. 4.105 m² sonstigem Sondergebiet „Dienstleistung und Wohnen“, ca. 11.715 m² Stellplatzfläche und ca. 1.195 m² Grünflächen aufteilen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt von Lüneburg und zählt zum Zentrumsbereich. Es ist im unmittelbaren Nordosten, Süden und Westen von Wohnbebauung in unterschiedlichsten Wohnformen umgeben. Auch gewerbliche und handwerkstechnische Nutzungen unterschiedlichster Art sind vorhanden. Die umgebenden Baubereiche sind deshalb städtebaulich als Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Nordwesten liegt die alte Saline von Lüneburg, in der ein Salzmuseum und ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft untergebracht sind. Entsprechende Stellplätze dazu sind vor dem alten Salinengebäude vorhanden, sie schließen an die jetzt geplanten Stellplatzbereiche an. Zum ehemaligen Salinengelände gehört auch der s.g. „Eselstall“ unmittelbar nordwestlich des Plangebietes an der Sülfmeisterstraße.

4. Allgemeines Planungsziel

Durch diese Bauleitplanung soll ein neuer Standort für den derzeit im alten Salinengebäude ansässigen, großflächigen Lebensmittelmarkt entwickelt werden. Außerdem ist der Standort der Hauptpost an der Sülztorstraße baurechtlich abzusichern. Um diese Planungsabsichten umzusetzen, wird der Bebauungsplan zwei sonstige Sondergebiete ausweisen, die zum einen für großflächigen Einzelhandel und zum anderen für Dienstleistung und Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen. Hinzu kommen die erforderlichen Stellplatz- und inneren Erschließungsflächen. Dabei ist besonderer Wert auf die Verkehrsplanung zu legen, um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen auch in Zukunft sicher zu stellen.

Auch Immissionsschutzüberlegungen sowie die Berücksichtigung des alten Senkungsgebietes sind Gegenstand der Planung.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Für die Neubauten im Anschluss an das vorhandene jetzige Postgebäude wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass in diesem sonstigen Sondergebiet nur ein Lebensmittelfrischemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter eingerichtet werden dürfen. Durch die Festlegung auf das Zahlwort „eins“, dass durch Unterstreichung dieses Wortes in der textlichen Festsetzung noch einmal hervorgehoben wird, wird auch deutlich, dass keine weiteren zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden sollen.

Für den Lebensmittelfrischemarkt als Vollsortimenter ist eine maximale Grundfläche von ca. 7.900 m² zugelassen worden. Es sollen moderne Lebensmittelmärkte mit ausreichend breiten Stell- und Laufflächen errichtet werden, der kundenfreundlich gestaltet werden kann.

Beide Lebensmittelmärkte werden sich die im Plangebiet ausgewiesenen Stellplatzflächen mit den Nutzern des sonstigen Sondergebietes „Dienstleistung und Wohnen“ teilen. (Vergleiche dazu Ziffer 5.3 dieser Begründung)

Um die Verträglichkeit dieser neuen Städtebauplanung im Einzelhandelsbereich mit den in der Innenstadt und im näheren Umfeld angesiedelten vergleichbaren Einzelhandelseinrichtungen abzuklären, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Datum vom Januar 2013 eine „Verträglichkeitsstudie zum prospektiven Fachmarktzentrum Sülztorstraße (Postareal) in Lüneburg“ erstellt, die als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung wird. Die Gutachter kommen in dieser Verträglichkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des neuen Einzelhandels an der Sülztorstraße die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Hansestadt Lüneburg nicht über Gebühr belastet. Allerdings ist dabei Voraussetzung, dass eine maximale Verkaufsfläche von 4.550 m² vorgegeben wird, die wiederum in verbindlichen Größenordnungen auf einzelne Warengruppen zu verteilen ist. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende maximale Verkaufsflächengrößenfestsetzungen. Der Lebensmittelfrischemarkt sowie der Discounter müssen sich dabei die maximale Verkaufsfläche von 4.550 m² teilen. Der Frischmarkt erhält 3.350 m² Verkaufsfläche maximal und der Lebensmitteldiscounter 1.200 m². Die Aufteilung der maximalen Verkaufsfläche auf die einzelnen Warengruppen, ebenfalls wiederum als maximale Verkaufsflächen für diese einzelnen Gruppen, ist durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls verankert worden. Die Aufteilung der maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen wird nicht explizit den jeweiligen Verkaufseinrichtungen zugeordnet. Da das Gesamtobjekt von einem Investor verwirklicht wird, kann hier auf interne Absprachen zwischen dem Vollsortimenter und dem Discounter zurückgegriffen werden.

Die maximale Geschossigkeit für den Gebäudeteil „großflächiger Einzelhandel“ wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. So besteht die Möglichkeit oberhalb der Einkaufseinrichtungen Verwaltungs-, Sozial-, Technik- und Lagerräume herzustellen. Da auch alle umgebenden Grundstücke entsprechend hoch bebaut sind, ist diese Zweigeschossigkeit städtebaulich vertretbar. Das angrenzende Altgebäude der Post hat sogar drei Vollgeschosse.

Es muss eine abweichende Bauweise festgeschrieben werden, bei der zwar Grenzabstände nach der offenen Bauweise einzuhalten sind, aber Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Der gesamte Neubaubereich einschließlich des Altgebäudes wird entsprechend groß ausfallen, um eine moderne Einkaufseinrichtung errichten zu können.

Der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse nimmt außerdem Stellung zu dem noch vorhandenen Edeka - Bestandsort auf dem Erbbaurechtsgrundstück der alten Saline. Der Vertrag dort läuft noch bis 2034 mit 4 Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren. Es liegt eine rechtmäßige Bau- und Nutzungsgenehmigung für diesen Edeka-Markt vor. Wenn dieser Edeka-Markt mit maximal 3.000 m² Verkaufsfläche und ohne Sortimentsbeschränkung in Zukunft ebenfalls weiter betrieben wird, so entstehen doch Verträglichkeitsprobleme mit der Innen-

stadt und den umgebenden Stadtteilen von Lüneburg. Der Salinenstandort mit dem Einzelhandelsmarkt genießt zurzeit Bestandsschutz. Aus Gutachtersicht ist daher unbedingt eine einvernehmliche Lösung zwischen der Hansestadt Lüneburg, dem Erbbaurechtsgeber (Edeka), dem Erbbaurechtsnehmer (dem jetzigen Betreiber des Marktes) und dem Projektentwickler des Postareals zu finden, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wird. Die Gutachter schlagen dabei aus stadtentwicklungspolitischer Sicht möglichst eine Nutzung des alten Salinengebäudes, wenn keine Museumserweiterung erfolgen kann, durch einen Betreiber einer non-food Nutzung, z. B. durch einen Elektrofachmarkt, vor. Die Stadt Lüneburg favorisiert ebenfalls eine derartige Nachnutzung des alten Standortes.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet „Dienstleistung und Wohnen“

Der größte Teil des vorhandenen alten Postgebäudes wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung und Wohnen“ ausgewiesen. Hier ist die Hauptpost von Lüneburg mit entsprechenden Schalterflächen und Arbeitsbereichen vorhanden. Außerdem ist in den oberen Geschossen die Briefsortierung der Deutschen Post für den Bereich Lüneburg untergebracht. Beide Nutzungen sollen in Zukunft weiter betrieben werden.

Die restlichen Gebäudeteile sollen für die Nutzung insbesondere von Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Gedacht ist dabei z.B. an Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, aber auch an verwaltungstechnische Einrichtungen wie Krankenversicherungsbüros oder ähnliches. Durch textliche Festsetzung sind die entsprechenden Nutzungsarten für dieses sonstige Sondergebiet zugelassen worden.

Auch die im Gebäude vorhandene Wohnnutzung wird durch entsprechende Regelungen baurechtlich nun abgesichert und zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier ebenfalls mit einer Grundfläche von 1.700 qm festgelegt, die den tatsächlichen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudebestandes entspricht. Auch die Viergeschossigkeit ist den örtlichen Gegebenheiten geschuldet, da bereits drei Geschosse vorhanden sind und ein weiteres Geschoss für Wohnungen hinzu kommen soll.

Auch für diesen Bereich muss wegen der vorhandenen Gebäudelänge eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Denn hier wird ebenfalls die in der Baunutzungsverordnung zulässige maximale Gebäudelänge in der offenen Bauweise von 50 m überschritten.

5.3 Verkehrserschließung und Stellplatzbereiche

Die umgebenden Straßen sind verkehrstechnisch relativ stark belastet. Es gibt verschiedene Verkehrsregelungen, wie z.B. Einbahnstraßensysteme, die zu beachten sind. Außerdem ist die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Um sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung möglich ist und die verkehrstechnischen Maßnahmen diesen Überlegungen entsprechen, wird vom Ingenieurbüro Schubert ein Verkehrsgutachten erstellt, das nach seiner Fertigstellung Anlage dieser Begründung wird. Auf die dortigen Ausführungen kann dann zurückgegriffen werden.

Auf einem großen Teil der Freiflächen des Geltungsbereiches werden die für die Gesamtbauvorhaben notwendigen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Insgesamt sind ca. 272 Stellplätze notwendig und vorgesehen. Sie können bei Ausnutzung aller möglichen Freiflächen auf dem Gelände untergebracht werden. Um dies auch baurechtlich zu ermöglichen, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass zur Herrichtung von Stellplätzen, deren Zufahrtsbereichen und der Anlieferung über die festgesetzten Grundflächen hinaus eine Grundflächenzahl von 0,90 zugelassen ist.

Die vorgesehene Stellplatzanzahl berücksichtigt 9 erforderliche Behinderten- und 6 Elternstellplätze. Die Stellplatzbreite variiert dabei von mindestens 2,60 m für 123 Stellplätze für den Discounter und mindestens 2,70 m für 134 Stellplätze für den Frischemarkt.

Die Anlieferbereiche sind im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Sie sind allerdings in das durch Baugrenzen abgeteilte Baufeld einbezogen worden, um zu gewährleisten, dass sie auch tatsächlich eingehaust werden können.

Die Hauptzufahrt zu den Stellplatzbereichen und zur Anlieferung wird im Norden des Geltungsbereiches abzweigend von der Sülztorstraße geführt werden. Hier ist eine Ein- und Ausfahrt sowohl für Pkw als auch für Lkw zugelassen. Die gesamte Anlieferung kann nur über diesen Zufahrtsbereich erfolgen. Eine Aufteilung der Lkw-Zufahrten ist wegen des vorhandenen starken Verkehrsaufkommens auf der Sülztorstraße und der Soltauer Straße sowie der angrenzenden Straßenzüge nicht möglich. Es verbleibt nur die Möglichkeit der Abwicklung des gesamten Lkw Verkehrs über diese Zufahrt und damit als Umfahrt um die Neubereiche.

Weitere Pkw Zufahrten sind zum einen als Ein- und Ausfahrt von der Soltauer Straße her und zum anderen nur als Ausfahrt vor dem Postgebäude auf die Sülztorstraße festgesetzt. Sie ergibt sich daraus, dass die dortige vorhandene Stellplatzanlage so umgeordnet wird, dass eine Stellplatzanordnung mit 45° - Aufstellung folgt, um eine optimale Ausnutzung des Stellplatzbereiches zu erreichen. Dies zieht aber die Notwendigkeit einer Einbahnstraßenführung und damit der Ausfahrt auf die Sülztorstraße entsprechend nach sich. Wiederum wird dadurch aber die Anlage eines breiten Grünstreifens zwischen Fußweg und Stellplatzanlage entlang der Sülztorstraße ermöglicht, was aus stadtgestalterischen Gründen sehr begrüßenswert ist.

Hinzu kommt eine Ein- und Ausfahrtmöglichkeit zur Sülztorstraße für Rettungsfahrzeuge im Süden des vorhandenen Postgebäudes. Diese gesonderte Zufahrt für Rettungswagen, insbesondere für die Feuerwehr, ist aus brandschutztechnischen Gründen unbedingt notwendig, um eine Umfahrung der Gebäude zu ermöglichen. Diese Zufahrt darf von den anliefernden Lastkraftwagen nicht genutzt werden. Eine Zufahrt zur Sulfmeisterstraße wird auf keinen Fall zugelassen und ist auch nicht vorgesehen.

5.4 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen insbesondere des Verkehrslärms von der Stellplatzanlage aber auch des durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Lärms auf die umliegenden Wohngebäude zu ermitteln und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorsehen zu können, wird ein Immissionsschutzgutachten von der LAIRM CONSULT GmbH erstellt. Dieses Gutachten wird, nach seiner Fertigstellung, als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die vom Immissionsschutzgutachter ermittelten Schutzmaßnahmen werden dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei werden auch Anliefer- und Öffnungszeiten geregelt werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan dazu ist möglich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, in dem Festsetzungen über die Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus vorgenommen werden können.

5.5 Grünflächenfestsetzungen und landschaftspflegerische Überlegung

Der Landschaftsplan der Stadt Lüneburg weist das Plangebiet als Baubereich auch, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Ansonsten kann auf die Fachaussagen des zu dieser Begründung zu fertigenden Umweltberichtes verwiesen werden.

Es sei noch auf die festgesetzten Grünflächen und Einzelbaumpflanzungen hingewiesen, die für eine Durchgrünung insbesondere der größeren Stellplatzanlagen und zur Eingrünung des ganzen Plangebietes selbst beitragen werden. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, wie diese Grünflächen anzulegen und welche Bäume in welchem Umfang zu pflanzen sind. Zur Durchgrünung der großen Stellplatzbereiche wird z. B. vorgeschrieben, dass pro 10 angefangenen Kfz-Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist. Diese Bäume können sowohl um das Plangebiet herum als auch innerhalb der Stellplatzanlage untergebracht werden. Verkehrstechnische Anforderungen sind dabei unbedingt zu beachten. Die Bäume müssen aber auch eine ausreichende Überlebenschance durch möglichst große Baumscheiben erhalten. Die Stadt legt dabei Wert darauf, dass die Hauptfahrgasse baulich mit Grüninseln abgetrennt wird, auf denen dann eventuell auch Bäume gepflanzt werden können.

Da einige Bereiche des Plangebietes zurzeit noch unbebaut bzw. als leerstehende Gebäude vorhanden sind, die abgerissen werden sollen, wurde vom Büro MIX - Landschaft und Freiraum – unter dem Datum vom 30.10.2013 eine „faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 149 der Hansestadt Lüneburg (ehemaliges Postgelände)“ erstellt, die als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung wird. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Artenschutzfachliche Probleme bei der Verwirklichung der vorgesehenen Bauleitplanung ergeben sich aus Sicht der Gutachter dabei nicht. Einzig die Gehölzfällungen zwischen dem 01. März und dem 30. September sollen vermieden werden. Diese Vorgabe wird zur Beachtung an den Investor weitergegeben.

5.6 Bauflächen für Werbeflyer und Regelungen zur Beleuchtung

An der Sülztorstraße ist die Errichtung von zwei Werbeflyern vorgesehen. Ihr Standort wird durch vorgegebene Baufelder genau festgelegt, insbesondere auch, um die verkehrstechnischen Sichtverhältnisse auf der Sülztorstraße nicht einzuschränken. Diese Werbeflyer dürfen, was durch textliche Festsetzungen geregelt ist, nur eine maximale Höhe von 12 m aufweisen. Sie sollen die Gebäude sowohl im Neubaubereich als auch in der Umgebung nicht dominieren, weshalb keine höheren Werbeflyer zugelassen sind.

Durch textliche Festsetzung ist außerdem geregelt, dass das Licht sowohl der Werbeflyer als auch der sonstigen Werbung am Gebäude nachts auszuschalten ist und dass kein blinkendes oder rotierendes Licht verwendet werden darf. Entsprechende textliche Regelungen wurden aufgenommen, um die Wohnnutzung in den Nachbarbereichen vor Lichtemissionen zu schützen.

5.7 Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet grenzt an die ehemalige Saline der Hansestadt Lüneburg an, die zum Teil als Salzmuseum hergerichtet worden ist. Die alten Gebäude dieser Saline sind als Denkmal eingetragen und unbedingt erhaltenswert. Obwohl diese Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind sie auf der Planzeichnung kenntlich gemacht worden. Die neuen Gebäude sind so zu gestalten, dass sie den Denkmalschutzbereich der aufgeführten Denkmale Rechnung tragen.

Das Deutsche Salzmuseum befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der über 1000-jährigen Saline. Zur Anlage gehören mehrere Gebäude und Überreste, die nach Schließung der Saline im Jahre 1980 als Gesamtensemble unter Denkmalschutz gestellt wurden. Dazu zählen das Siedehaus, der Eselstall, das Brunnenhaus der Salinenwall mit zwei Sohlebehältern und hölzerne Sohleleitungen.

Denkmalgeschützte Gebäude auf dem Plangebiet selbst sind nicht vorhanden. Das alte Gebäude der Hauptpost ist noch kein Denkmal.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind zurzeit nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten trotzdem Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,

ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.8 Senkungsgebiet

Durch den jahrhunderte langen Abbau der Salzlagerstätten unter der Innenstadt von Lüneburg hat sich der Boden teilweise erheblich gesenkt und tut dies immer noch. Es entstand ein großes Senkungsgebiet, das zum Teil bis auf das jetzige Plangebiet reicht. Die Grenze des Senkungsgebietes, das den Nordteil des Geltungsbereiches betrifft, ist im Bebauungsplan dargestellt worden. Die südlichen Baubereiche liegen außerhalb dieses Senkungsbereiches.

Innerhalb des Senkungsgebietes ist ggf. zu prüfen, ob besondere Gründungsarbeiten sind vorzunehmen sind.

6. Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Postgebäude ist ordnungsgemäß ver- und entsorgt. In der Sülztorstraße und der Soltauer Straße sind ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die die Neubauten angeschlossen werden können. Auf die Erschließungsplanung, die zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören wird, wird dazu verwiesen.

Eine vorhandene Soleleitung wird so umgelegt, dass sie am westlichen Rand des Plangebietes entlangführen wird. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist ausgewiesen worden.

Das öffentliche Regenwasserkanalnetz kann keine zusätzliche Oberflächenentwässerung mehr aufnehmen. Hier sind neue Regelungen in einem spezifischen Entwässerungskonzept zu treffen, die dann ebenfalls Bestandteil und Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden.