Hansestadt Uelzen

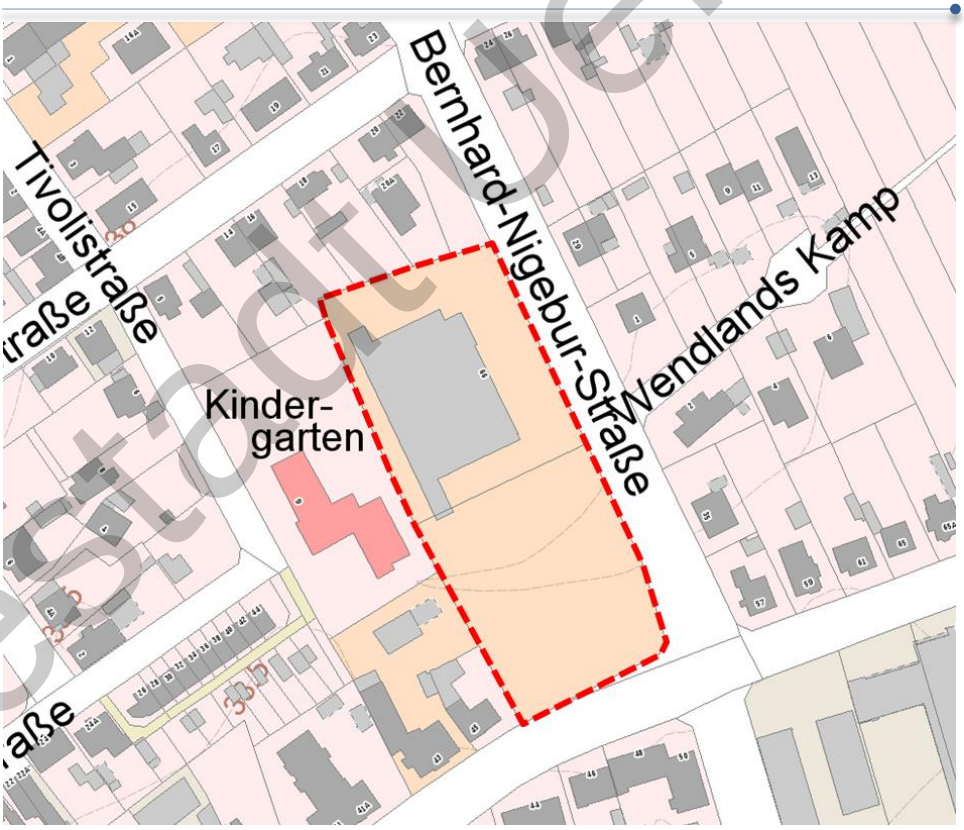
Landkreis Uelzen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 284

„Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“

mit Örtlichen Bauvorschriften



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2019

Hansestadt Uelzen

Urschrift

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

BEGRÜNDUNG 3
1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Planungsgrundlagen 3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 7
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 8
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) 13
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) 13
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 13
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 14
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) 15
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 15
3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 18
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 19
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) 20
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) 21
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) 22
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) 22
4 Inhalte des Bebauungsplans 22
5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung 24
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 24
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 26
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 27

Hansestadt Uelzen

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Stadtgebiet von Uelzen will ein seit langem ansässiger Lebensmitteldiscounter die Verkaufsfläche seines Geschäftes vergrößern und zugleich den Standort modernisieren. Dazu soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau an anderer Stelle des Grundstückes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.450 m² ersetzt werden. Dieser Neubau soll straßenbegleitend entlang der *Oldenstädter Straße* und der *Bernhard-Nigebur-Straße* errichtet werden und sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Der Neubau ist nach geltendem Baurecht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.

Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Hansestadt, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten und dafür das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung des Nahversorgungsbetriebes durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 233 „Kasernenstraße“, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Erweiterungen, (Nutzungs-)Änderungen und Erneuerungen bestehender Betriebe im Plangebiet regelt. Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der zwar als nicht raumbedeutsam anzusehen ist, aber eine Großflächigkeit erreicht. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sonstigen Sondergebietes notwendig. Ein Sonstiges Sondergebiet bietet sich bei diesem Gebiet an, insbesondere da spezifische Vorgaben zu den zulässigen Nutzungen getroffen werden können.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ am 19.06.2017 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Uelzen nordöstlich der Innenstadt an der *Bernhard-Nigebur-Straße* und der *Oldenstädter Straße*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 7.840 m².

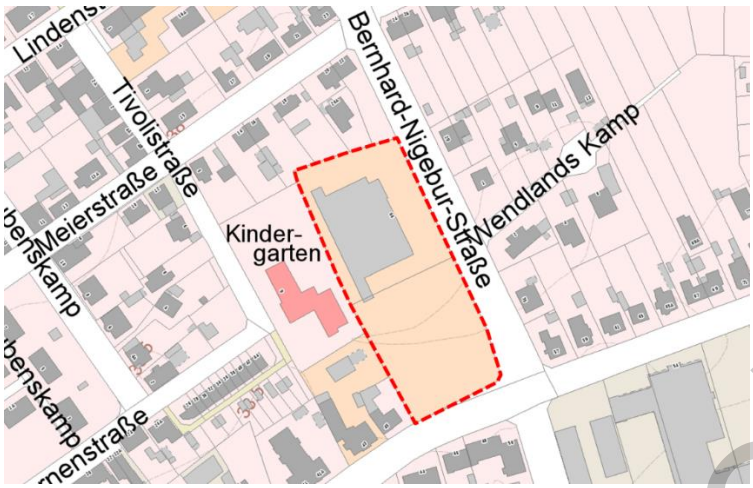
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zu den Nachbargrundstücken *Meierstraße* 16-22;
- im Osten durch die *Bernhard-Nigebur-Straße*;
- im Süden durch die *Oldenstädter Straße*;
- im Westen durch die Grenze zu den Nachbargrundstücken *Tivolistraße* 9 sowie *Oldenstädter Straße* 43-45.

Hansestadt Uelzen

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2019)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Uelzen, Flur 8 umfasst:

94/4 und 95/6.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] bestimmt, dass „[d]ie Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten [...] vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden [soll]“.[2] Daneben sollen „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben“.[3] Mit dem geplanten Vorhaben eines Abrisses eines Lebensmitteldiscounters und dem Neubau, der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gilt, werden diese Vorgaben erfüllt.

Daneben sind die im LROP[4] bestimmten Vorgaben (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) für großflächigen Einzelhandel einzuhalten, denn durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird die Großflächigkeit erreicht. In einer in Auftrag gegebenen Verträglichkeitsuntersuchung[5] wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes geprüft. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

„Das Vorhaben in Uelzen (LK Uelzen) ist nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen. Zur Abwägung, ob es sich um einen nicht raumbedeutsamen oder raumbedeutsamen Nahversorger im Sinne des LROPs handelt, wurde für das Vorhaben analysiert und beurteilt, ob dieses auch mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.450 m² als Vorhaben zur „wohnortbezogenen Nahversorgung“ eingestuft werden kann. Damit wäre es nicht raumbedeutsam im Sinne des LROP 2017. [...]

Die Begriffsbestimmung des LROP 2017[6] nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“

„Das Vorhaben entspricht nach dem LROP Niedersachsen 2017 den Vorgaben für einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Es ist also nicht raumbedeutsam und damit nicht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu unterziehen, sondern unterliegt damit allein dem Städtebaurecht. Als Gründe sind v.a. zu benennen:

- Das Vorhaben führt auch nach der Erweiterung auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017
2 ebenda, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlung- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Nr. 5
3 ebenda, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlung- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Nr. 6
4 ebenda, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlung- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels
5 Dr. Lademann & Partner: Die Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ersatzneubaus mit Erweiterung der Verkaufsfläche, Juli 2019
6 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Erläuterungen

Hansestadt Uelzen

- Der Vorhabenstandort fungiert nach dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept[7] als Nahversorgungsstandort und fügt sich in die Ziele und Grundsätze des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vollständig ein.
- Die siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten in dem Mittelzentrum Uelzen, das nur über einen zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) verfügt, machen eine wohnungsnahe Grundversorgung in den dezentralen Bereichen der Kernstadt von Uelzen erforderlich. Das Vorhaben in Uelzen dient ganz überwiegend dazu, wohnortbezogen die Nahversorgung in Quantität und Qualität zu sichern (dadurch Verkürzung des Wegeaufwands).
- Das Vorhaben speist seinen Umsatz weiterhin ganz überwiegend aus der Stadt Uelzen (rd. 94 %). Aus dem fußläufigen Einzugsgebiet (1.000 m-Isochrone) werden mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes rekrutiert.“

Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des LROP 2017.

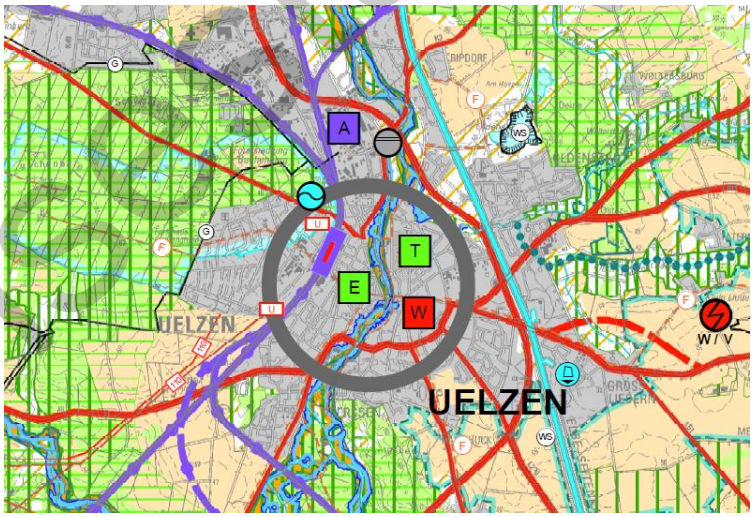
Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen[8] weist der Hansestadt Uelzen (Mittelzentrum nach LROP) die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus[9] aus. Relevant für das Planvorhaben sind vor allem folgende Ziele des RROP:

- „Es sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs und zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.“[10]
- Insgesamt ist die Innenentwicklung gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches zu bevorzugen[11].

Mit dem Abriss und dem Neubau eines bestehenden Lebensmitteldiscounters, um die Verkaufsfläche zu vergrößern und den Markt zu modernisieren, wird den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des RROP entsprochen.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



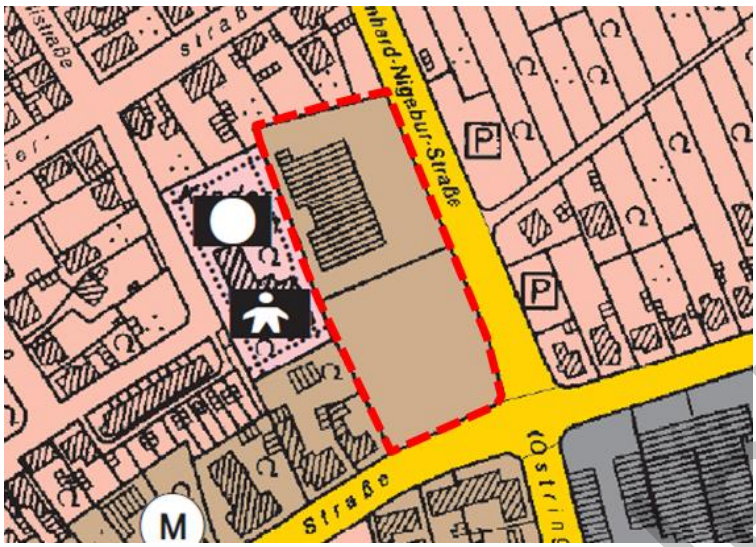
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen werden keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet getroffen.

7 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016
8 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019
9 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05
10 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, 08
11 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 01

Hansestadt Uelzen

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



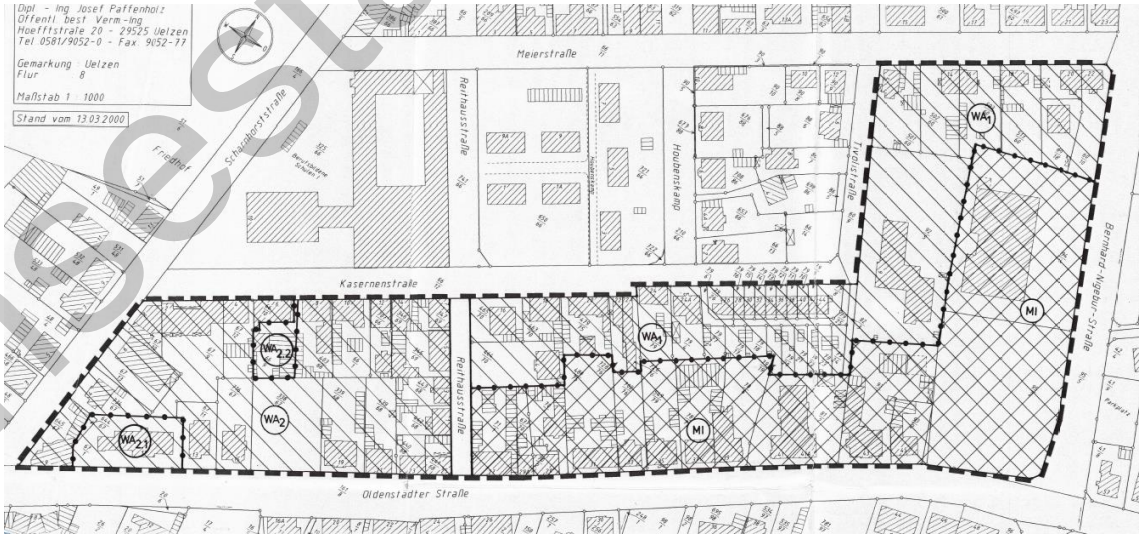
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebs ist allerdings die Darstellung eine Sonderbaufläche notwendig.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet stimmt mit den derzeitigen Darstellungen nicht überein. Aus diesem Grund wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt.

Gültiges Baurecht

Das Baurecht wird derzeit über den einfachen Bebauungsplan Nr. 233 „Kasernenstraße“ aus dem Jahr 2002 geregelt. Dieser setzt auf der Fläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters ein Mischgebiet fest. In dem Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen werden hier nicht getroffen.

Abb. 4 Auszug einfacher Bebauungsplan Nr. 233



Angrenzende Bebauungspläne

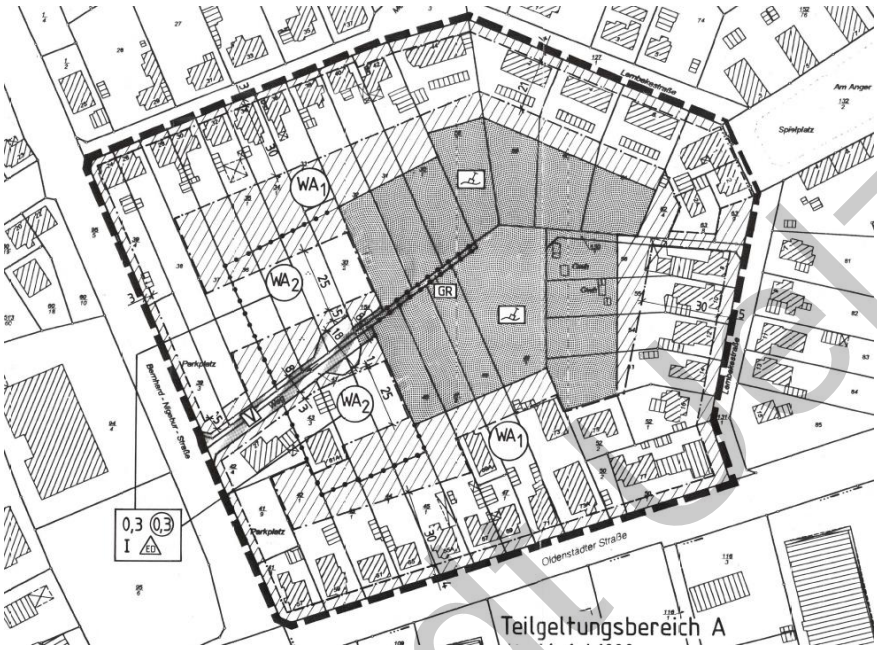
Westlich und nördlich des Plangebietes besteht ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 233. Entlang der *Oldenstädter Straße* bis zu *Reithausstraße* wird ein Mischgebiet (wie innerhalb des Plangebietes) festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Zudem werden Zulässigkeitsvoraussetzungen für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen bestimmter Betriebe bestimmt.

Östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der *Bernhard-Nigebur-Straße* setzt der Bebauungsplan Nr. 113 „Meierstraße / Oldenstädter Straße“ aus dem Jahr 2006 das Baurecht. Dieser weist zwei allgemeine Wohngebiete (WA, GRZ von 0,3, GFZ von 0,3, I-geschossig, nur

Hansestadt Uelzen

Einzel- und Doppelhäuser) aus. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Rückwärtig zu den an den Verkehrsflächen gelegenen Baugrundstücken werden ein öffentlicher Grünzug, der an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) anschließt, und private Gartenflächen festgesetzt.

Abb. 5 Auszug Bebauungsplan Nr. 113



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen. Die Umgebung ist zum Großteil durch kleinteilige, offene Wohnbebauung, die vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorliegt, geprägt. (Süd-) Westlich des Plangebiets finden sich an der *Oldenstädter Straße* u.a. mischgebietstypische Kleingewerbestrukturen. Im Südosten entlang der *Oldenstädter Straße* (östlich der *Tile-Hagemann Straße*) sind Gewerbebetriebe ansässig, die durch große Strukturen und großflächige Versiegelungen geprägt sind. Dabei handelt es sich unter anderem um einen Autohandel.

Abb. 6 Nutzungen

Luftbild: LGLN 2019

Innerhalb des Plangebietes besteht im Norden ein Lebensmitteldiscounter mit seinen großflächigen Stellplatzflächen im Osten und Süden. An den Rändern, insbesondere im Süden befinden sich kleinere Grünstrukturen. Weitere Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hansestadt Uelzen

Planung

Mit der Planung soll ein derzeit bestehender Lebensmitteldiscounter abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Damit soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.450 m² erhöht und eine Modernisierung erreicht werden. Geplant ist eine Grundfläche von etwa 63 m x 33 m und eine straßenbegleitende, in Teilen zweigeschossige Bebauung zur *Oldenstädter* und *Bernhard-Nigebur-Straße*. Im Außenbereich sollen rd. 100 Stellplätze entstehen. Der bestehende Markt besitzt eine Grundfläche von etwa 60 m x 35 m sowie rd. 90 Stellplätze. Damit werden sich das geplante Gebäude und die Freiflächen nicht erheblich vom derzeitigen Bestand unterscheiden.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutze, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Lärmimmissionen

Lebensmitteldiscounter – Durch den Neubau des Lebensmitteldiscounters können Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten[12] für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Daneben wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein neues schalltechnisches Gutachten[13] erstellt, welches leicht veränderte Bedingungen berücksichtigt. Aufgrund der Aktualität wird sich im Weiteren vorrangig auf die Berechnung für die Baugenehmigung bezogen.

Insgesamt ist zu erwähnen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die konkrete Lage, Gestaltung etc. des Vorhabens ist Gegenstand des separaten Baugenehmigungsverfahrens, in dem auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte geprüft wird.

Bei einer veränderten Planung ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden, ggf. über neue Berechnungen im Baugenehmigungsverfahren. Bei Nicht-Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen weitere Maßnahmen für eine Einhaltung getroffen werden, wenn notwendig auch über die durch den Bebauungsplan vorgegebenen hinaus.

12 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018

13 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020

Hansestadt Uelzen

Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden müssen eingehalten werden. In den angrenzenden Gewerbegebieten sind es tags (6 bis 22 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) 50 dB(A), im Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung der Lärmsituation durch das geplante Vorhaben wurden neun Immissionsorte in der Nachbarschaft festgesetzt. Gemäß TA Lärm, Anhang 1, Nr. 1.3 wurden die Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des jeweils meistbetroffenen Fensters festgelegt.

Der Berechnung wird Folgendes zugrunde gelegt:

- Warenanlieferung: Die Anlieferung erfolgt an der westlichen Gebäudeseite über eine Rampe. Aus schalltechnischen Gründen soll die Anlieferungszone eingehaust werden. „Die Einhausung wird in Massivbauweise so realisiert, dass die Konstruktion – bis auf die Öffnungsfläche in Richtung Norden für die Einfahrt der Lkw – geschlossen (d.h. ohne Spalten) ist. Die Einhausung weist eine Länge von 9 m auf. Zur Reduzierung des Innenpegels und der daraus resultierenden Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen werden die Decke und eine Wand der Einhausung mit einem absorbierenden Material (z.B. Rockfon Facett) belegt.“[14]
- Wärmepumpen und Abwärmeeinheiten: Auf dem Dach werden zwei Wärmepumpen und zwei Abwärmeeinheiten in einer Höhe von bis zu 3 m über Dach installiert. Diese werden durch eine Sicht- und Lärmschutzwand auf dem Dach abgeschirmt.
- Ballenpresse: Innerhalb des Lagers wird eine Ballenpresse aufgestellt.
- Kundenparkplätze und Einkaufswagensammelstation: Diese werden nördlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Die Fahrbahnoberfläche besteht aus phasenlosen Betonsteinpflaster.
- Kunden: Es wird davon ausgegangen, dass ca. 1.200 Kunden täglich das Gelände mit dem Pkw anfahren.
- Lärmschutzwand: „An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m geplant. Die beiden Lärmschutzwände sollen aus Holz mit einem Flächengewicht von mindestens 10 /kg/m² hergestellt werden.“[15]
- Öffnungszeiten: Werktags soll der Markt von 7 bis 21 Uhr geöffnet haben.
- Anlieferung: Die Warenanlieferung erfolgt zwischen 6 und 22 Uhr. Dabei ist insgesamt mit einer Anlieferung von 30 Palatten über drei Lkw gerechnet, wobei es sich um einen TK-Lkw handelt. Nachts wird mit der Anlieferung von Presseartikel mit einem Sprinter gerechnet.

Hansestadt Uelzen

14 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 5

15 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 6

Abb. 8 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen

Hansestadt Uelzen

„Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert tags an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 sowie am Immissionsort 8.1 um mindestens 6 dB durch den Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschritten wird. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten tagsüber im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den restlichen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten, bzw. unterschritten.

Nachts wird der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 bis IO 7 um mehr als 6 dB durch den Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschritten. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten nachts im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den Immissionsorten IO 8.1 und IO 8.2 wird der Immissionsrichtwert nachts eingehalten, bzw. unterschritten.“[16]

Abb. 9 Beurteilungspegel für das geplante Vorhaben

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	48	35	60	45
IO 2	43	32	60	45
IO 3	47	28	55	40
IO 4	48	26	55	40
IO 5	52	29	55	40
IO 6	51	28	55	40
IO 7	50	27	55	40
IO 8.1	49	36	55	40
IO 8.2	53	37	55	40

Die weiteren Berechnungen ergaben, dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 in der Tages- und Nachtzeit ebenfalls nicht zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Weitere Lärmimmissionen oder sonstige Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter den genannten Voraussetzungen gewahrt. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Einhaltung die Lärmschutzwände, die Einhausung der Anlieferungszone und das Verbot der Nachtanlieferung festgesetzt. Die Lärmschutzwand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird allerdings nicht bis an die *Oldenstädter Straße* festgesetzt, um die Einsehbarkeit der Straße und damit die Verkehrssicherheit bei Fahrt auf die Straße zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf den Lärmschutz sind dadurch nicht zu erwarten.

Entsprechend des zuvor erstellten Gutachtens[17] wird zudem die Einhaltung der berücksichtigten Schallleistungspegel für die technischen Außenanlagen als vorsorgender Lärmschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Damit finden die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Lärm ausreichend Berücksichtigung.

Verkehr – Neben den direkten Lärmimmissionen des Lebensmittelmarktes, sind auch die Immissionen des zusätzlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde auf Grundlage einer Verkehrsprognose[18] eine Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung[19] erstellt.

16 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 14
17 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018
18 Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ in der Hansestadt Uelzen, 10.03.2021
19 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 1. ergänzende Stellungnahme zu unserem Schallgutachten Nr. 17-193-GMT-01 vom 10.01.2018, Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung, 16.03.2021

Hansestadt Uelzen

Es wird herausgestellt, dass eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse als wesentlich zu bewerten ist, wenn durch die Planung

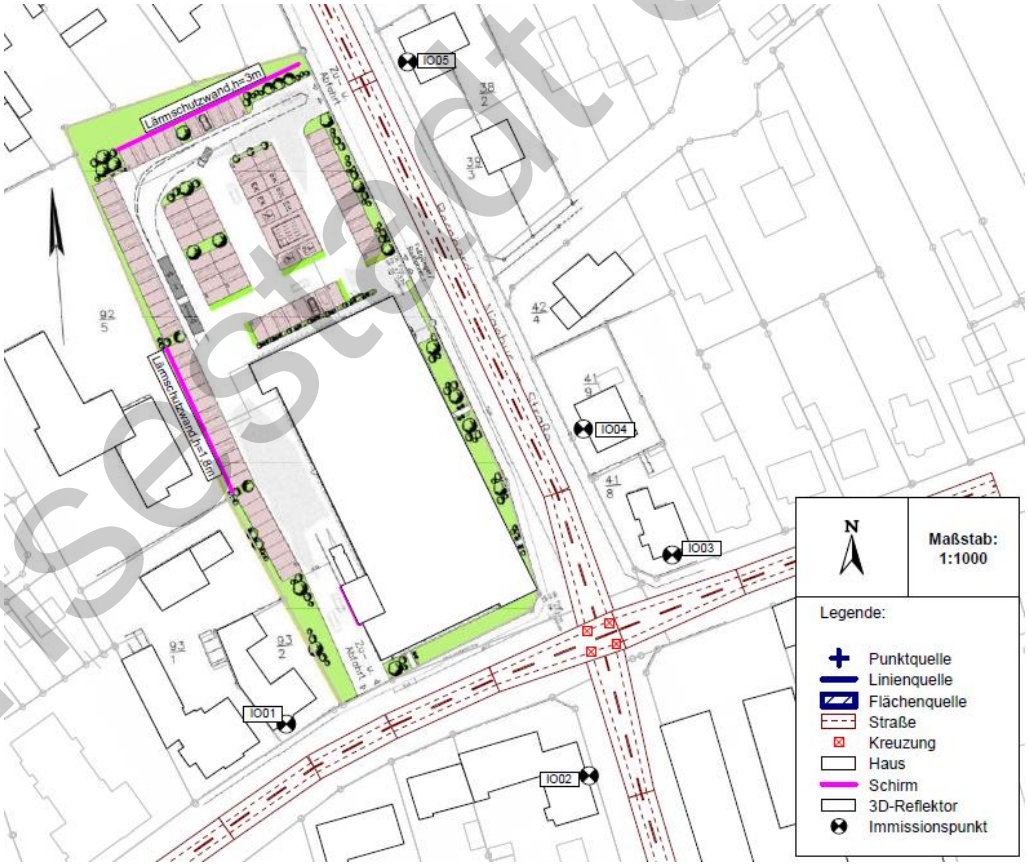
- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A)) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Dabei stellen 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärmwirkungen dar.

Für fünf Immissionsorte wurden exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmwirkung Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde die Verkehrsprognose zugrunde gelegt.

Hier wurde unter Berücksichtigung der Kfz-Fahrten je Verkaufsfläche eine Verkehrssteigerung um 35 % und damit eine Zunahme von 937 Fahrten auf 1.265 Fahrten auf dem Grundstück des Marktes ermittelt. Ebenfalls für die angrenzenden Straßen wurde eine Prognose erstellt und die Aufteilung der Kfz-Fahrten des Marktes auf diese Straßen berechnet.

Abb. 10 Lageplan mit Darstellung des Bebauungsplanes und der Immissionsorte



Die Berechnungen zeigen an den festgesetzten Immissionsorten IO01, IO03 und IO05 eine sehr geringe Pegelerhöhung um 0,1 dB(A). Diese ist deutlich niedriger als die erwähnte Grenze von 3 dB(A) und die Beurteilungspegel liegen weiterhin unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Damit sind in Bezug auf diese Immissionsorte aus Sachverständiger Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

Weiterhin zeigen die Berechnungen, dass es an den festgesetzten Immissionsorten IO02 und IO04 durch den Ziel- und Quellverkehr zu keiner Erhöhung der vorhandenen Beurteilungspegel kommt. Damit sind auch in Bezug auf diese Immissionsorte keine Maßnahmen erforderlich.

Hansestadt Uelzen

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Lichtimmissionen

Üblicherweise werden insbesondere die Parkplatzflächen von Lebensmitteldiscountern vollständig ausgeleuchtet, was wiederum durch Blendung und Anstrahlung zu Störungen auf den durch Wohngebäude bebauten Nachbargrundstücken führen kann. Um dies zu verhindern wird über den Bebauungsplan die Außenbeleuchtung beschränkt. Außenleuchten, die in direkter Sichtverbindung zu Nachbargrundstücken stehen, sind mit auf die Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen, sodass Ausstrahlungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Eine direkte Ausstrahlung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. Daneben wird eine Beleuchtung der Parkplatzflächen in den Nachtstunden (22.00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen.

Ebenfalls in Bezug auf die Lichtimmissionen finden die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Berücksichtigung.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Hansestadt Uelzen sieht sich auch weiterhin vor der besonderen Aufgabe einer gezielten Zentrumssicherung und -entwicklung. Der Vorhabenstandort fungiert nach dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept[20] als Nahversorgungsstandort und fügt sich in die Ziele und Grundsätze des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vollständig ein. Die Weiterentwicklung des Standortes dient der Stabilisierung innerörtlicher Versorgungsstrukturen. Die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt" des geplanten sonstigen Sondergebietes ist mit der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters (Textliche Festsetzung) klar definiert. Die Handelsnutzung dient der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Weitere Nahversorgungsstandorte finden sich nordwestlich in rd. 550 m Entfernung (Lebensmitteldiscounter an der *Birkenallee*) sowie westlich in rd. 700 m Entfernung (Lebensmitteldiscounter an der *Lüneburger Straße*). Die in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung[21] – welche nachfolgend wiedergegeben wird – ermittelt, dass eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb des Siedlungsgebietes von Uelzen durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten ist.

„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. [...] Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

20 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016
21 Dr. Lademann & Partner: Die Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ersatzneubaus mit Erweiterung der Verkaufsfläche, Juli 2019

Hansestadt Uelzen

Das Vorhaben wird bei einer geplanten Erweiterung auf 1.450 m² [Verkaufsfläche] im worstcase prospektive Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 7,6 % [...] und rd. 1,0 % [...] innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit teils deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwerts bleiben. [...] ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden."

„Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden."

Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baukultur / Denkmalschutz

Baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Ebenso befinden sich keine verzeichneten Baudenkmäler in dessen Nachbarschaft. Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden daher nicht berührt.

Ortsbild

Auch wenn keine besonders schützenswerten Bereiche im Umfeld des Plangebiets zu verzeichnen sind, gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Vergrößerung und Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Gleichzeitig ist dabei sicherzustellen, dass sich die Erweiterung in das bestehende Umfeld einfügt. Der im Norden des Plangebietes bestehende Lebensmitteldiscounter wird dazu abgerissen und durch einen Neubau im Süden ersetzt, der straßenbegleitend als Eckbebauung mit bis zu zwei Geschossen entlang der *Oldenstädter* und der *Bernhard-Nigebur-Straße* errichtet werden soll. Damit wird der Straßenraum besser als bisher gefasst, was sich insgesamt positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Insgesamt werden in dem Bebauungsplan einige Vorgaben getroffen, die u.a. ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleisten. Bspw. darf die Gebäudehöhe 11 m nicht überschreiten. Entlang der *Oldenstädter Straße* und der *Bernhard-Nigebur-Straße* sind die Fassaden in einer Höhe von mindestens 7,5 m zu errichten. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude an die Umgebung (vorwiegend zweigeschossig) angepasst gebaut werden. Zudem sind die in der Regel großflächigen Stellplatzflächen sowie die Lärmschutzwände zu begrünen. Pro 7 Stellplätze ist ein stadtklimafester Baum (u.a. Trockenstresstoleranz und eine Verträglichkeit gegenüber Temperatur- und Niederschlagextremen) zu pflanzen. Damit werden die großflächigen Versiegelungen optisch aufgelockert und begrünt.

Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die zulässigen Formen von Werbeanlagen reguliert. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig, dürfen nur am geplanten Baukörper angebracht werden, nur indirekt beleuchtet und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht bestrahlt werden. Darüber hinaus ist ausschließlich ein Pylon zulässig, der regelmäßig in der Nähe von Zufahrtsbereichen positioniert wird. Übermäßig große Werbung, freistehende

Hansestadt Uelzen

Werbeanlagen wie Werbetafeln etc., die sich häufig optisch negativ auf ihre Umgebung auswirken, werden nicht zugelassen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Das Plangebiet wird bereits durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 233 „Kasernenstraße“ überplant. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Hier darf die Versiegelung mit Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal 80 % betragen, was auch durch den ansässigen Lebensmitteldiscounter erfolgt ist. An den Rändern des Plangebietes bestehen kleinere Grünflächen, die als Scherrasenflächen mit einzelnen Baumbeständen ausgebildet sind. Die übrigen Flächen sind durch den Lebensmittelmarkt bebaut oder durch die dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten versiegelt.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der (umgebenden) Nutzung und den daraus resultierenden Störungen, eignet sich der Standort lediglich als Habitat für störungstolerante Arten. In dem Gebäude und in den Bäumen können geeignete Habitatstrukturen für Vögel oder Fledermäuse bestehen. Da es sich beim Plangebiet um eine stark versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Uelzen handelt, auf der keine Gewässerflächen vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von Amphibien nicht zu rechnen.

In Folge der Planung wird das Gebäude des Lebensmitteldiscounters im südlichen Bereich des Plangebietes in vergrößerter Form neu gebaut. Dadurch wird die bestehende Grünfläche mit samt den dort vorhandenen Bäumen überbaut. Damit können geeignete Habitatstrukturen verloren gehen. Allerdings ist eine Bebauung in diesem Bereich auch heute bereits durch den bestehenden Bebauungsplan möglich.

Daneben werden eine Begrünung der Lärmschutzwände sowie eine optionale Dachbegrünung vorgeschrieben. Auf den Stellplatzflächen sind zudem Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen sind als gestaltete Grünanlagen anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Kies, Schotter, Steine, Folien o. Ä. ist nicht zulässig. Dadurch wird das Schutzgut Pflanzen an diesem Standort gestärkt und es können geeignete Habitatstrukturen für Tiere entstehen.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutz: Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt. Zusätzlich bietet die Umgebung ähnliche Habitatmöglichkeiten für vorkommende Tiere.

Hansestadt Uelzen

Schutzgut Boden / Fläche

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes liegt Gley-Podsol vor, im Süden wird der Bodentyp als Pseudogley-Braunerde angegeben.[22] Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet.[23] Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die Fläche als gering eingestuft.[24] Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.[25] Es liegen auch keine Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet vor.[26] Sie sind infolge der Nutzung auch nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan wird eine maximal 80 %-ige Bebaubarkeit der Grundstücke zugelassen. Damit besteht keine Veränderung zur derzeitigen Situation. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nur in einem geringen Umfang zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört. Aufgrund der Lage in einem bebauten und z.T. stark versiegelten Umfeld ist die hohe Ausnutzbarkeit für eine angemessene Nutzung erforderlich.

Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche dient dem Ziel der Innenentwicklung und wirkt neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegen. Damit wird das Schutzgut Fläche geschont.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Zudem befindet sich der Standort nicht in Bereichen von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt und an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das auf dem Parkplatz und den Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser des vorhandenen Marktes wird vor Ort versickert.

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist das auf den versiegelten Flächen wie Dach- und Hofflächen sowie Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr anfallende Niederschlagswasser weiterhin grundsätzlich zu versickern. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nachweislich nicht zulassen. Die Festsetzung, dass Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind, unterstützt diesen Grundsatz.

Schutzgüter Luft und Klima

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen sowie die Begrünung der Lärmschutzwände vor. Zudem sind die Dachflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen oder alternativ durch Solaranlagen mit einer Mindestleistung von 90 kWp zu nutzen. Damit wird die erhebliche Versiegelung abgemildert, was sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität des Gebietes auswirkt.

Schutzgut Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Durch das Plangebiet können Lärm- und Lichtimmissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen führen. Durch geeignete Maßnahmen kann dem aber entgegengewirkt werden. Somit sind insgesamt keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten (siehe Kapitel 3.1).

22 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (2017)
23 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)
24 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)
25 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, NIBIS (2000)
26 LBEG, Umweltserver NIBIS, Altlasten

Hansestadt Uelzen

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten, da ein Vorkommen dieser im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt ist.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7e BauGB)

Die möglicherweise im sonstigen Sondergebiet zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen vom Handelsbetrieb getrennt gesammelt und dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt werden.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept[27] aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt wird, womit die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden kann.

Daneben sind die Dachflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen oder alternativ durch Solaranlagen mit einer Mindestleistung von 90 kWp zu nutzen. Damit wird der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien in der Hansestadt Uelzen gefördert. Zudem eignen sich gerade die großen Dachflächen von Lebensmittelmärkten für eine solche Nutzung.

Auch auf Seiten des Unternehmens wird auf eine klimafreundliche Entwicklung geachtet. So schreibt das Unternehmen den Baufirmen vor, dass die Nachhaltigkeit des Projektes nach dem Zertifizierungssystem der DGNB nachzuweisen ist. Zudem ist vorgesehen, die Energie aus der Abwärme des Marktbetriebes zu nutzen und es werden voraussichtlich Ladestationen für E-Bikes und E-Autos erstellt.

Insgesamt wird durch die Vorgaben des Bebauungsplanes eine individuelle, an die verschiedenen Anforderungen der Sonstigen Sondergebiete angepasste Bauweise ermöglicht.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen[28] und der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen[29] treffen keine Aussagen zum Plangebiet. Die in der Umgebung liegenden wertvolleren Strukturen (insbes. die Ilmenau im Westen) werden aufgrund der Entfernung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen ebenfalls nicht.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

27 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)
28 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012
29 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Hansestadt Uelzen

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB)

Mit der Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Eingriff

Das derzeit gültige Baurecht setzt ein Mischgebiet fest. In diesem ist mit Überschreitung eine GRZ von 0,8 zulässig. Dieser Versiegelungsgrad ist auch nach dem geplanten Baurecht möglich und kann nicht weiter überschritten werden. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich. Nachfolgend wird die Bilanzierung aufgeführt.

Abb. 11 Ebene des Bebauungsplanes - Biotoptypen und Wertpunkte **vor** geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI) (7.840 m²)				
- Versiegelt, GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8) = 80%	X	0	6.272	0
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			**7.840**	**1.568**

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 12 Ebene des Bebauungsplanes - Biotoptypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (SO) (7.840 m²)				
- Versiegelt, GRZ 0,8 = 80%	X	0	6.272	0
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			**7.840**	**1.568**

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 13 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	1.568
Nach der Planung	1.568
Saldo	**0**

Durch die Planung entsteht weder ein Wertdefizit noch ein Werteüberschuss. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung
(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Die Vergrößerung und Modernisierung des Standortes wurden vom dort bestehenden Betrieb vorgebracht. Sie sollen den Lebensmittelmarkt im Wettbewerb so positionieren, dass Marktanteile gehalten werden können. Die Planung dient einer Weiterentwicklung und berücksichtigt in besonderem Maße die wirtschaftlichen Belange des Marktes in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur.

Hansestadt Uelzen

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Uelzen nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Ermöglichung der Vergrößerung des bestehenden Marktes durch Abriss und Neubau dient der Sicherung von vorhandenen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

Wasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke Uelzen GmbH.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt.

Strom / Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Uelzen zugeführt werden.

Oberflächenwasser

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist das auf den versiegelten Flächen wie Dach- und Hofflächen sowie Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nachweislich nicht zulassen.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen zwischen dem Elbe-Seitenkanal und der Ilmenau. Es wird durch die *Bernhard-Nigebur-Straße* im Osten und die *Oldenstädter Straße* im Süden erschlossen. Die *Oldenstädter Straße* führt in Richtung Westen in die Innenstadt von Uelzen. In Richtung Süden und Osten können über die umgebenden Straßen verschiedene Bundesstraßen erreicht werden, womit das Plangebiet auch überörtlich gut angebunden ist. Darüber hinaus können die umliegenden Wohngebiete schnell über die Verkehrsflächen angefahren werden. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Einfahrtsbereiche

Die Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen weist mit ihrem Schreiben vom 25.06.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass sie keine Bedenken bei der Planung haben, wenn die Zufahrtenregelung sowie die damit verbundenen Auf- und Abfahrten auf das Gelände wie gehabt beibehalten werden. Aus diesem Grund werden die Zu- und Abfahrtsberei-

Hansestadt Uelzen

che in die Planung mit aufgenommen. In anderen Bereichen werden damit Zufahrten ausgeschlossen. Zugänge für Radfahrer und Fußgänger werden davon ausgenommen. Damit wird dem Sicherheitsaspekt auf den angrenzenden Straßen entsprochen.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung, inklusive der Organisation des Rangierverkehrs der Anlieferfahrzeuge, soll an das konkrete Vorhaben angepasst erstellt werden können. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der keine konkreten Vorhaben vorgibt, sollen diesbezüglich keine Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden. Die interne Erschließung ist Gegenstand des separaten Baugenehmigungsverfahrens.

Daneben wird die Anlage von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos im Rahmen der Stellplätze empfohlen. Eigene Festsetzungen hierzu können jedoch mangels rechtlicher Grundlage nicht ergehen. Jedoch laufen derzeit diesbezüglich Abstimmungen mit dem Bauherrn.

Verkehrsentwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bestehenden Standort eines Lebensmitteldiscounters. Dieser löst Verkehrsbewegungen in Form von Kunden- und Anlieferungsverkehr aus. Die geplante Erweiterung soll den Standort sichern. Die vorhandenen Stellplätze werden nach Norden verlagert und nur geringfügig erweitert. Mit einer größeren Zunahme von Kundenverkehren ist nicht zu rechnen. Da die Bestandssituation keine problematischen Verkehre auslöst, ist auch weiterhin mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung zu rechnen.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Uelzen Oldenstädter/Bernhard-Nigebur-Straße* in einer Entfernung von wenigen Metern in südwestlicher Richtung ist das Plangebiet durch eine Buslinie an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Damit besteht eine gute Verbindung an den ÖPNV.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept[30] für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Es ist zudem zu verzeichnen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung bei der täglichen Mobilität besitzt. Die neuen technischen Entwicklungen insbesondere im E-Bike-Bereich fördern über alle Altersgruppen hinweg die Nutzung dieses Verkehrsmittels anstelle von Kfz.

Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden. Somit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass zunehmend mehr Kunden das Fahrrad für die Fahrt zum Einkauf nutzen.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsaltlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

30 Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen (2016)

Hansestadt Uelzen

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Klimaschutzkonzept

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept[31] aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes und damit die Sicherung des Standortes stärkt eine klimafreundliche Mobilität. Aufgrund der Lage des Marktes in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten, können Einkäufe mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden.

Daneben ermöglicht der Bebauungsplan eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt wird, womit die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden kann. Daneben wird das Prinzip der Nachhaltigkeit durch die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche im Siedlungsbereich von Uelzen erfüllt.

Zudem sind die Dachflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen oder alternativ durch Solaranlagen mit einer Mindestleistung von 90 kWp zu nutzen. Damit wird der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien in der Hansestadt Uelzen gefördert bzw. die kleinklimatische Situation durch weitere Grünflächen verbessert. Gerade die großen Dachflächen von Lebensmittelmärkten eignen sich für eine solche Nutzung.

Neben der Dachbegrünung ist auch die Begrünung der Lärmschutzwände sowie die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Auch auf Seiten des Unternehmens wird auf eine klimafreundliche Entwicklung geachtet. So schreibt das Unternehmen den Baufirmen vor, dass die Nachhaltigkeit des Projektes nach dem Zertifizierungssystem der DGNB nachzuweisen ist. Zudem ist vorgesehen, die Energie aus der Abwärme des Marktbetriebes zu nutzen. Auch werden voraussichtlich Ladestationen für E-Bikes und E-Autos erstellt.

Damit werden durch diesen Bebauungsplan einige Bereiche im Sinne einer klimafreundlichen Stadtentwicklung geregelt, aber dennoch ausreichend Freiheiten für eine individuelle Bebauung gelassen.

EZK

Für die Hansestadt Uelzen wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)[32] erstellt.

Folgende wesentliche Ziele beinhaltet das Konzept für die Hansestadt:

- Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum als bedeutender Einzelhandelsstandort.
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Versorgung.

Die Kompatibilität der Planung mit diesem Konzept wurde ebenfalls in der Verträglichkeitsuntersuchung[33] geprüft: Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept in Einklang zu bringen. Der definierte Nahversorgungsstandort ist aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich einer verträglichen Weiterentwicklung zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung erwünscht. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich mehr als 1 km vom geplanten Lebensmitteldiscounter entfernt ist. Der Markt besitzt aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Profils (max. 10 % Randsortimente) und aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das östliche Kernstadtgebiet von Uelzen. Die Erweiterung dient dazu, einen bestehenden Nahversorger zukunftsfähig abzusichern, der bereits heute wichtige Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete übernimmt.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

31 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)
32 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016
33 Dr. Lademann & Partner: Die Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ersatzneubaus mit Erweiterung der Verkaufsfläche, Juli 2019

Hansestadt Uelzen

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Das nächstgelegene durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von minimal 550 m. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt und an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das auf dem Parkplatz und der Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser des vorhandenen Marktes wird vor Ort versickert.

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist das auf den versiegelten Flächen wie Dach- und Hofflächen sowie Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr anfallende Niederschlagswasser weiterhin grundsätzlich zu versickern. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nachweislich nicht zulassen.

Die Festsetzung, dass Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind, unterstützt diesen Grundsatz.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der Nutzung** wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“** festgesetzt. In diesem sind ausschließlich Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 m² zulässig. Die aufgelisteten Hauptsortimente müssen mindestens 1.305 m² der Fläche (90 %) einnehmen, auf den übrigen 10 % der Gesamtverkaufsfläche sind die zuvor nicht genannten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Sinne der Uelzener Sortimentsliste zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1). Damit wird den raumordnerischen Vorgaben entsprochen und eine Verträglichkeit erreicht.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Neben den Verkaufsflächen dürfen auch für den Betrieb erforderliche weitere Nutzungen wie Lager Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume errichtet werden. Andere, vom Nutzungszweck abweichende Nutzungen sind mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet wird in seinen Nutzungsziffern an die üblichen Erfordernisse von Lebensmittelmärkten angepasst. Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** für das Grundstück liegt deshalb bei **0,8**. Damit können bis zu 80 % des Grundstücks versiegelt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind regelmäßig die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen. Infolge der erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen ist ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad zu erwarten.

Es werden bis zu **zwei Vollgeschosse (II)** zugelassen, was der umgebenden Bebauung entspricht. Die maximal zulässige Höhe wird mit einer **Gebäudeoberkante (OK) von 11 m** festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Hansestadt Uelzen

Bauweise

Gebäude dürfen in der **abweichenden Bauweise (a)** errichtet werden und daher Längen von mehr als 50,0 m aufweisen, da die Errichtung von einem Lebensmitteldiscounter häufig entsprechende Dimensionen erfordern (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Überbaubarer Bereich

Der überbaubare Bereich wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Zu den angrenzenden Straßen (*Bernhard-Nigebur-Straße* und *Oldenstädter Straße*) wird zumeist ein Abstand von 3 m gehalten. Im südlichen Bereich der *Bernhard-Nigebur-Straße* sowie in einem 12,5 m breitem Bereich entlang der *Oldenstädter Straße* wird der Abstand verringert, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. In Nord-Süd-Richtung wird das Baufeld in einer Breite von 70 m und in Ost-West-Richtung in einer Breite von 45 m ausgebildet. Damit werden ausreichend Freiheiten für die geplante Bebauung ermöglicht, aber dennoch genügend Abstände zu den umliegenden Nutzungen geschaffen.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen sowie nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4 (1)), um überdimensionierte Stellplatzflächen zu verhindern. Daneben sind **Nebenanlagen, Garagen und Carports** entlang der Straßen in den nicht überbaubaren Bereichen nicht zulässig, um die Offenheit der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Um große Versiegelungen auszugleichen und eine Versickerung zu ermöglichen, sind **Kfz-Stellplatzflächen** wasserdurchlässig zu befestigen, wenn keine wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen (Textliche Festsetzung Nr. 4 (2)).

Einfahrtsbereiche

Um die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen zu gewährleisten, sollen die bestehenden Zu- und Abfahrtsbereiche beibehalten werden. Aus diesem Grund werden **Einfahrtsbereiche** im Bebauungsplan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5). Ansonsten ist die Anlage von Zu- und Abfahrten unzulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge für Fußgänger und Radfahrer.

Immissionsschutz

Damit die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht durch **Lärmimmissionen** des Lebensmitteldiscounters beeinträchtigt werden, werden einige Festsetzungen zum Schutz dieser getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 6). Entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Gutachten[34] ist bei Einhaltung dieser Vorgaben mit keinen unverhältnismäßigen Störungen zu rechnen. Zum einen werden im Norden und im Westen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Errichtung von Lärmschutzwänden vorgesehen. Zum anderen werden Festsetzungen in Bezug auf das Gebäude formuliert. Be- und Entlüftungsanlagen sowie Außengeräte der TK-Zelle und Klimageräte müssen Schallleistungspegel einhalten. Zudem ist die Warenanlieferung im südlichen Plangebiet zu organisieren und einzuhausen. Die Berechnungen beziehen sich auf den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Anlieferungen mit Lkw außerhalb dieses Zeitraumes sind nicht zulässig.

Zum Schutz der Nachbarschaft und der Insekten werden Vorgaben zu den **Lichtimmissionen** im Plangebiet getroffen. Insbesondere die großflächigen Stellplatzflächen von Lebensmittelmärkten unterstehen tendenziell einer durchgängigen Beleuchtung, die zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen, aber auch insektenschädlich sein können. Aus diesem Grund sind staubdichte und insektenverträgliche Leuchten zu verwenden. Daneben dürfen die Nachbargrundstücke nicht angestrahlt werden, es sind Blenden zu verwenden. In den Nachtstunden (22.00 bis 06:00 Uhr) wird eine Beleuchtung der Parkplatzflächen ausgeschlossen.

Begrünung

Für eine Begrünung und Auflockerung der großen Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 7 Stellplätze ein **stadtklimafester Laubbaum** (u.a. Trockenstresstoleranz und eine Verträglichkeit gegenüber Temperatur- und Niederschlagextremen) **zu pflanzen** ist (Textliche Festsetzung Nr. 7 (1)). Dieser ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Daneben sind die festgesetzten **Lärmschutzwände** mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu **bepflanzen** (Textliche Festsetzung Nr. 7 (2)). Damit werden weitere Grünstrukturen geschaffen, die auch die kleinklimatische Situation des Plangebietes verbessern.

34 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018
T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020

Hansestadt Uelzen

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Um Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung auszuschließen, werden Örtliche Bauvorschriften gefasst.

Fassadenhöhe

Entlang der *Oldenstädter Straße* und der *Bernhard-Nigebur-Straße* sind die Fassaden durchgängig in einer Höhe von mindestens 7,5 m auszubilden. Damit wird sichergestellt, dass sich das Gebäude an der umgebenden Bebauung, die vorwiegend in einer Zweigeschossigkeit errichtet wurde, orientiert und dem vorherrschenden Ortsbild angepasst wird. Entlang der Straßen wird somit ebenfalls eine (optische) Zweigeschossigkeit gewährleistet, im rückwärtigen Bereich sind dagegen auch geringere Höhen möglich.

Werbeanlagen

Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und insbesondere bei Einzelhandelsvorhaben aus betrieblichen Gründen erforderlich sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Die Hansestadt trifft daher mit einer örtlichen Bauvorschrift Regelungen zu Werbeanlagen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Hansestadt sowie den getroffenen Festsetzungen soll im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erfolgen. Dieser Nutzungstyp entsteht im Neubau regelmäßig nach einheitlichen, baulichen Mustern, sodass auch eine grundsätzliche Einschätzung der erforderlichen Werbeanlagen möglich ist. In der Regel handelt es sich dabei um eine am Baukörper angebrachte Beschilderung, zum Teil ergänzt um Hinweis- oder Angebotstafeln, die sich ebenfalls unmittelbar an den Gebäuden befinden. Zur besseren Wahrnehmbarkeit der Märkte werden zudem häufig Aufsteller in der Nähe der Zufahrten in Form von Pylonen oder ähnlichen Werbetafeln eingesetzt.

Um das Entstehen darüber hinausgehender Werbeanlagen zu unterbinden, die sich dann schon aufgrund ihrer Anzahl und möglichen Gestaltung negativ auf das umgebende Ortsbild auswirken könnten, wird per Örtlicher Bauvorschrift definiert, welche Arten von Werbeanlagen zulässig sind. Werbung wird auf am Gebäude angebrachte Werbeanlagen beschränkt, darüber hinaus wird ein Pylon als freistehendes Werbeelement zugelassen. Da diese Anlagen häufig im Ein- und Ausfahrtsbereich angeordnet werden, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgegeben, dass dieser bis zu einer Höhe von 2,5 m blickdurchlässig zu gestalten ist und eine Werbetafel erst oberhalb dieser Höhe angebracht wird. Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird ausschließlich auf indirekte Beleuchtung ohne wechselndes Licht beschränkt, um eine Störwirkung für die Anlieger und auch den fließenden Verkehr auszuschließen.

Mit der Örtlichen Bauvorschrift ist sichergestellt, dass eine nutzungstypische Bewerbung für den Lebensmitteleinzelhandel möglich ist, jedoch nur in einem solchen Umfang ausgeführt wird, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben.

Nicht überbaute Flächen

Um sicherzustellen, dass die wenigen nicht versiegelten Flächen auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters möglichst ökologisch wertvoll gestaltet werden, sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Stein- und Kiesgärten sind aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig.

Dachgestaltung

Daneben wird auf Dachflächen die Anlage eines Gründaches oder die Nutzung von Solaranlagen vorgeschrieben. Durch die Anlage von Gründächern soll eine Erwärmung des Kleinklimas auf besonders stark ausgenutzten Grundstücken verringert werden. Die Gründächer können gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden. Die Nutzung von Solaranlagen stärkt den Sektor der erneuerbaren Energien in der Hansestadt Uelzen.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14

Hansestadt Uelzen

(1) NDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

2. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

5. **Leitungen** – Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Bernhard-Nigebur-Straße und der Oldenstädter Straße verlaufen Versorgungsleitungen, dessen Schutzstreifen in einer Breite von bis zu 0,5 m innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegen. Bei Bauvorhaben ist deshalb im Vorfeld eine Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

6. **Aufhebung** – Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 233 „Kasernenstraße“ wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 284 außer Kraft (§ 10 BauGB).

7. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

Hansestadt Uelzen

Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	7.840 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	7.840 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.06.2017	Aufstellungsbeschluss (Stadtrat)	§ 2 (1) BauGB
02.06.2020 – 02.07.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
02.06.2020 – 02.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
04.01.2021 – 04.02.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
04.01.2021 – 04.02.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
19.07.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um den Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.450 m² Verkaufsfläche, der durch diese Maßnahme die Großflächigkeit erreicht. Baumaßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Planes zu erwarten.

Hansestadt Uelzen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Im Stadtgebiet von Uelzen will ein seit langem ansässiger Lebensmitteldiscounter die Verkaufsfläche seines Geschäftes vergrößern und zugleich den Standort modernisieren. Dazu soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau an anderer Stelle des Grundstückes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.450 m² ersetzt werden. Dieser Neubau soll straßenbegleitend entlang der *Oldenstädter Straße* und der *Bernhard-Nigebur-Straße* errichtet werden und sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Der Neubau ist nach geltendem Baurecht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Hansestadt, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten und dafür das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Juni / Juli 2020 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Der Großteil der Eingaben bezog sich auf einzelne Festsetzungen oder Teile der Begründung bzw. Umweltbericht und konnte abgewogen oder eingearbeitet werden.

Auf Grundlage der Eingaben der Öffentlichkeit wurde eine textliche Festsetzung zu den Lichtimmissionen zum Schutz der Nachbargrundstücke und der Insekten aufgenommen. Ebenfalls zum Schutz der benachbarten Anwohner wurde die westliche Lärmschutzwand erhöht und in Richtung Straße verlängert sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Daneben wurde eine Örtliche Bauvorschrift zur Nutzung (Begrünung) der nicht versiegelten Flächen ergänzt.

Durch Anmerkungen und Hinweise der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Festsetzung zu der wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplatzflächen angepasst. Zudem gab es Ergänzungen des Hinweises bezüglich der Verletzung und Tötung von Individuen sowie eine Neuaufnahme eines Hinweises zu bestehenden Leitungen.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurde seitens der Hansestadt die textliche Festsetzung zu den Baumpflanzungen konkretisiert und Stein- und Kiesbeete ausgeschlossen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der überarbeiteten Planunterlagen im Zeitraum vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021 wurden von der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange und Behörden Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der Einwendungen der Öffentlichkeit wurden ergänzende Erhebungen und Berechnungen zum planbedingten Zusatzverkehr durchgeführt. Diese zeigten, dass der Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse auslöst, weshalb keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Daneben wurde der Höhenbezugspunkt der Lärmschutzwände in den textlichen Festsetzungen klargestellt.

Die übrigen Eingaben waren vornehmlich informativer Natur und wurden zur Kenntnis genommen oder abgewogen.

Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscounter) im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 284 erforderlich. Die wesentlichen Anpassungen und Veränderungen erfolgten durch zusätzliche Festsetzungen zur Begrünung des Grundstückes und zum Immissionsschutz.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 19.06.2017 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 284 wurde am 19.07.2021 gefasst.

Hansestadt Uelzen

Im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 18.11.2021	Unterschrift
Hansestadt Uelzen, den 24.11.2021	Unterschrift i.A.

Hansestadt Uelzen

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 07.12.2021

.....

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen