

Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Begründung

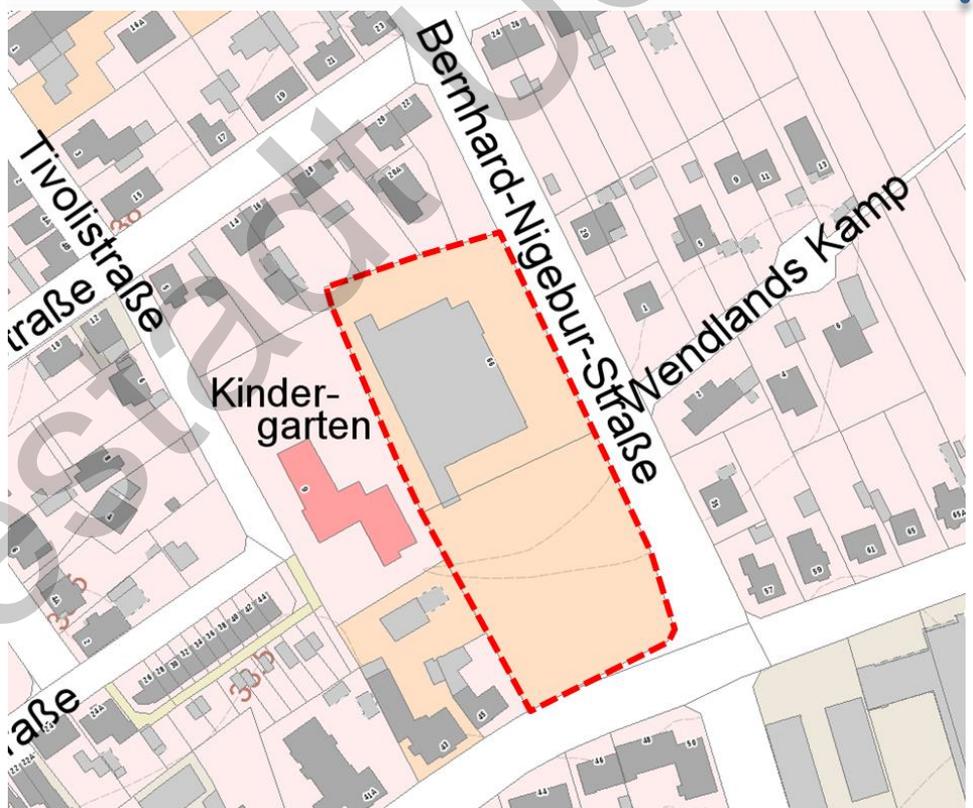
17. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Niebur-Straße“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

mit dem Bebauungsplan Nr. 284

„Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Niebur-Straße“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2019

Urschrift

Im Auftrag:



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



BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	19
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	19
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	19
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	20

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Stadtgebiet von Uelzen will ein seit langem ansässiger Verbrauchermarkt (Lebensmitteldiscounter) die Verkaufsfläche seines Geschäftes vergrößern und zugleich den Standort modernisieren. Dazu soll der bestehende Markt abgerissen werden 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. Damit entsteht nach geltendem Baurecht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

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

Der bestehende Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen stellt im Änderungsbereich derzeit eine gemischte Baufläche dar. 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 hier die (geänderte) Darstellung einer Sonderbaufläche notwendig. Eine Sonderbaufläche bietet sich bei diesem Gebiet an, insbesondere da auf Bebauungsplanebene spezifische Vorgaben zu den zulässigen Nutzungen getroffen werden können.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.05.2018 beschlossen.

Lage und Größe

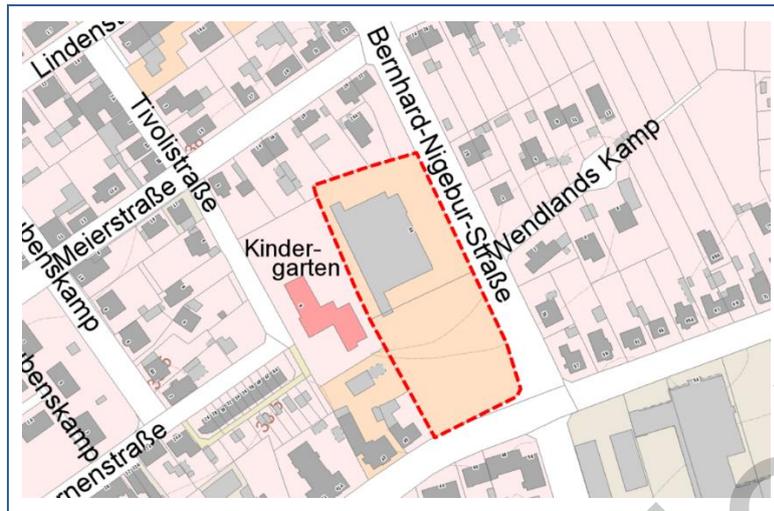
Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich von Uelzen nordöstlich der Innenstadt an der *Bernhard-Nigebur-Straße* und der *Oldenstädter Straße*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 7.840 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung 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.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereiches (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 der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 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 LROP⁴ 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 Verträglichkeitsuntersuchung⁵ 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 2017⁶ 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:

- 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-Niebur-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

- Das Vorhaben führt auch nach der Erweiterung auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren).
- Der Vorhabenstandort fungiert nach dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept⁷ 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 wohnungsnah 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. Die konkreten Vorgaben (Sortiment etc.) können in der parallelen verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

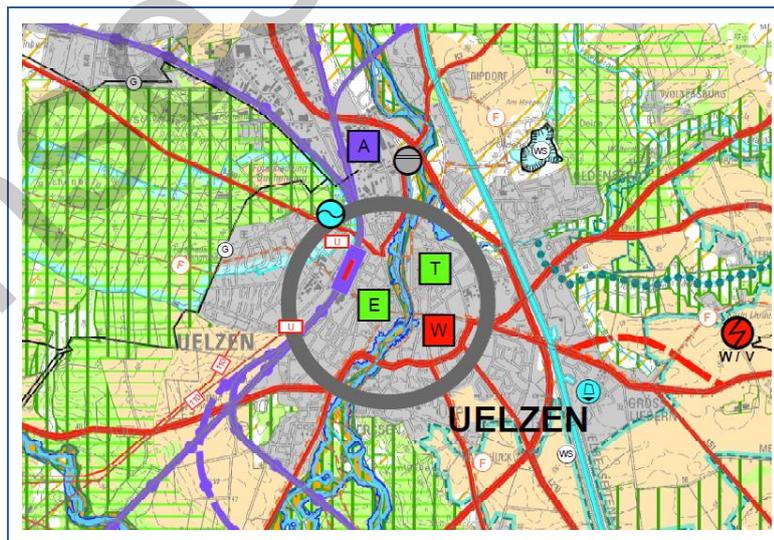
Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen⁸ 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 Tourismus⁹ zu. 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 bevorzugen¹¹.

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 Änderungsbereich 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

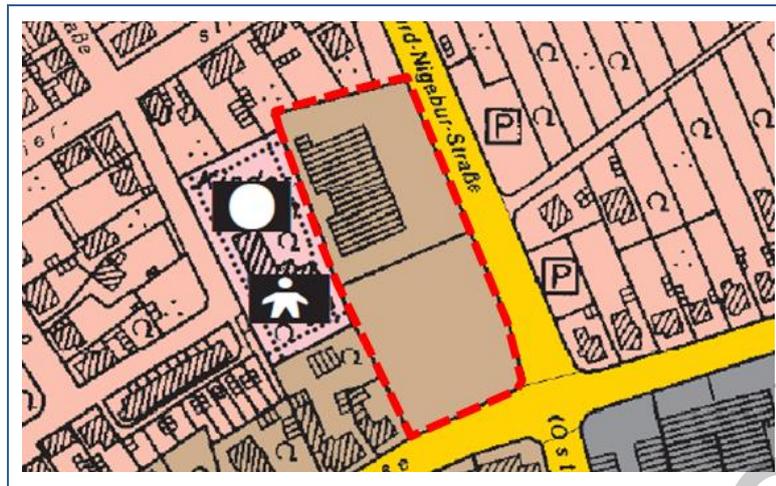
9 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05

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

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Hansestadt Uelzen stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs soll nun eine Sonderbaufläche dargestellt werden.

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 des Bebauungsplans Nr. 284 durchgeführt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich 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 Kleingewerbestruckturen. 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. 4 Umgebende Nutzungen



Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich nicht vorhanden.

Planung

Die Planung sieht vor, den bislang bestehenden Lebensmitteldiscounter abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. 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. 5 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 Hochwasserschutzes, 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 Gutachten¹² für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Daneben wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein neues schalltechnisches Gutachten¹³ erstellt, welches leicht veränderte Bedingungen berücksichtigt. Aufgrund der Aktualität wird sich im Weiteren vorrangig auf die Berechnung für die Baugenehmigung bezogen.

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.

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

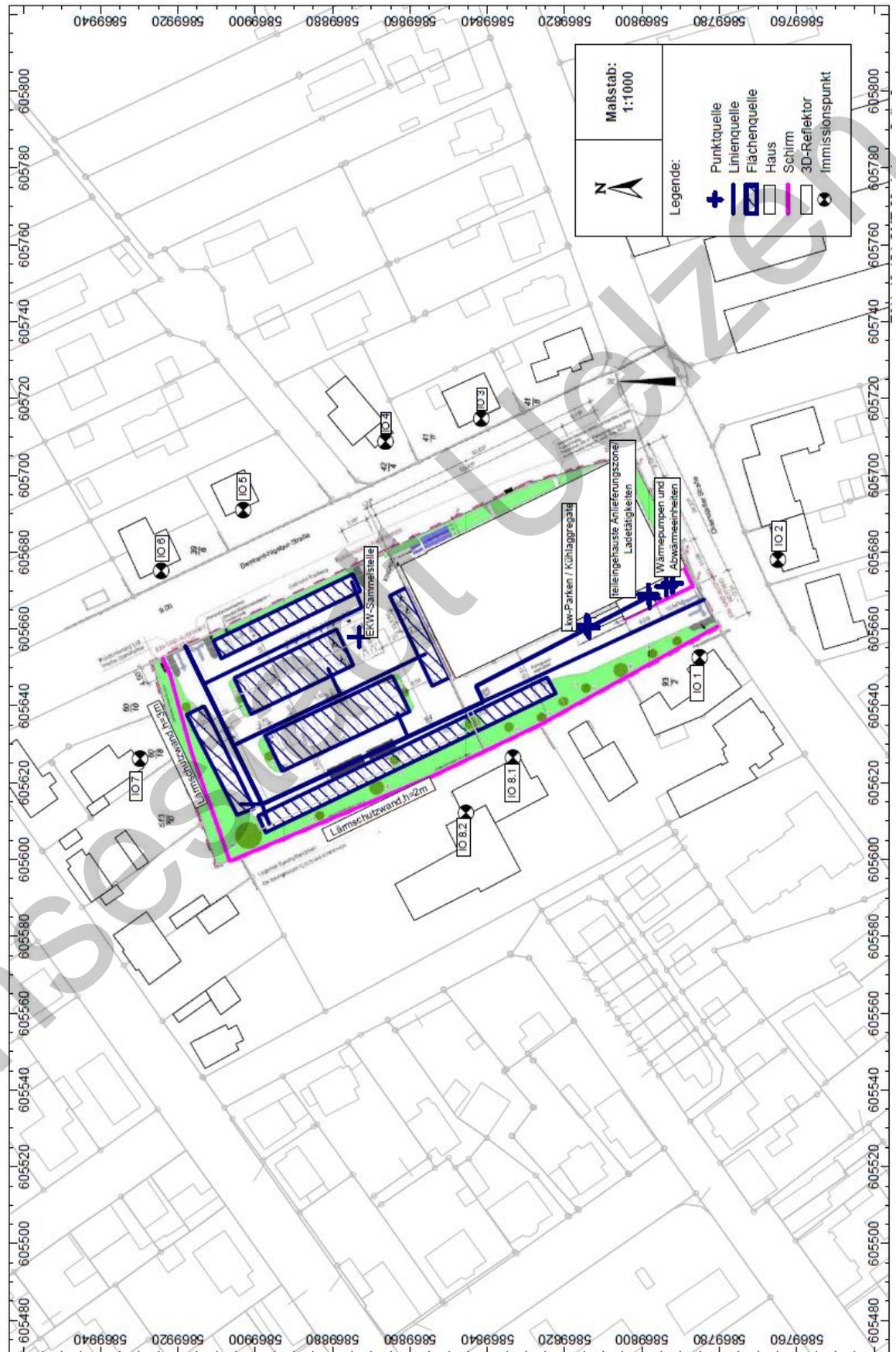
Der Berechnung wird Folgendes zugrunde gelegt:

- 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 Paletten über drei Lkw gerechnet, wobei es sich um einen TK-Lkw handelt. Nachts wird mit der Anlieferung von Presseartikel mit einem Sprinter gerechnet.

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. 6 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen



„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. 7 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 konkreten Vorgaben, die für eine Einhaltung der Grenzwerte erfüllt werden müssen, können in der parallelen verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Verkehr – Neben den direkten Lärmimmissionen des Lebensmittelmarktes, sind auch die Immissionen des zusätzlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde auf Grundlage einer Verkehrsprognose¹⁷ eine Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung¹⁸ erstellt.

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.

¹⁶ T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Niebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 14

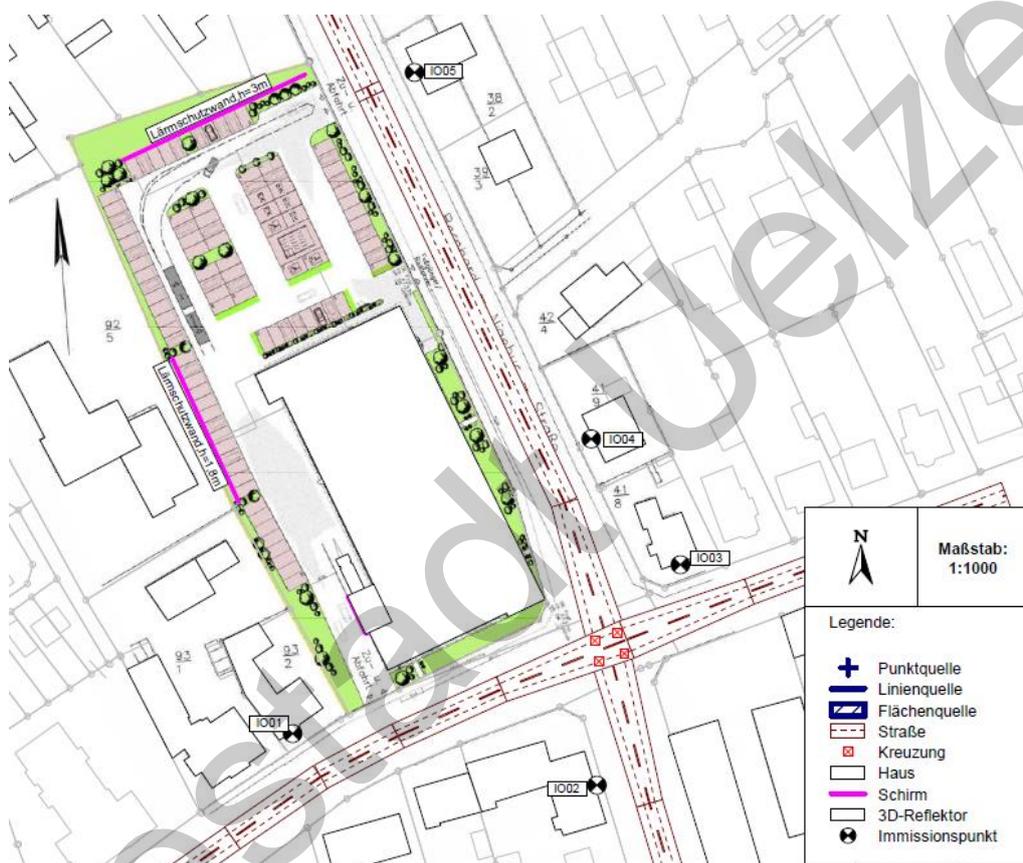
¹⁷ Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Niebur-Straße“ in der Hansestadt Uelzen, 10.03.2021

¹⁸ T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Niebur-Straße in Uelzen, 1. ergänzende Stellungnahme zu unserem Schallgutachten Nr. 17-193-GMT-01 vom 10.01.2018, Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung, 16.03.2021

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. 8 Lageplan mit Darstellung des Bebauungsplanes und der Immissionsorte



Die Berechnungen zeigen an den festgesetzten Immissionsorten I001, I003 und I005 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 I002 und I004 durch den Ziel- und Quellverkehr zu keiner Erhöhung der vorhandenen Beurteilungspegel kommt. Damit sind auch in Bezug auf diese Immissionsorte keine Maßnahmen erforderlich.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

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 können über den Bebauungsplan Beschränkungen festgelegt werden.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter den genannten Voraussetzungen gewahrt.

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 Zentrumskonzept¹⁹ als Nahversorgungsstandort und fügt sich in die Ziele und Grundsätze des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vollständig ein. Die Weiterentwicklung des Standortes dient der Stabilisierung innerörtlicher Versorgungsstrukturen. 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 Verträglichkeitsuntersuchung²⁰ – 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).

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)

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.

19 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016

20 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

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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches zu verzeichnen sind, gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereiches nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird durchgeführt, 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 Änderungsbereiches 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.

Um weiterhin ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes 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 / Ar- tenschutz

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 der Änderung 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. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan könne Maßnahmen für diese Schutzgüter getroffen werden. 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 Artenschutzes (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.

Schutzgut Boden / Fläche

Mit der Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche wird entsprechend der Vorgaben in § 17 BauNVO eine Versiegelung von maximal 80 % vorbereitet. Damit besteht keine Veränderung zur derzeitigen Situation. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die Planung 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 Änderungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Zudem befindet sich der Standort nicht in Bereichen von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Der Änderungsbereich 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 soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickert werden. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nachweislich nicht zulassen.

Schutzgüter Luft und Klima

Wegen der derzeitigen Bebauung ist mit keiner Veränderung in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

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 Änderungsbereich oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Durch den Änderungsbereich 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).

■ 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 Änderungsbereiches nicht bekannt ist.

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

Die möglicherweise in der Sonderbaufläche 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 Klimaschutzkonzept²¹ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

In der parallelen verbindlichen Bauleitplanung können dazu Vorgaben getroffen werden.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen²² und der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen²³ treffen keine Aussagen zum Änderungsbereich. 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)

Der Änderungsbereich 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.

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

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche können Bauvorhaben ermöglicht werden, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Regelungen diesbezüglich werden in der parallelen verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Es gelten zudem die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Eingriff

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. In dieser wird entsprechend der Vorgaben des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 vorbereitet. Dieser Versiegelungsgrad soll auch durch das geplante Recht vorbereitet werden. Die nachfolgende Bilanzierung stellt dabei den worstcase dar. Erst ein (in diesem Fall parallel aufgestellter) Bebauungsplan legt verbindlich eine GRZ und mögliche Ausgleichsmaßnahmen (bspw. Begrünungen) fest.

Insgesamt zeigt die Bilanzierung, dass aufgrund der bestehenden Nutzung kein Ausgleich erforderlich wird. Nachfolgend wird die Bilanzierung aufgeführt.

21 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

22 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012

23 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Abb. 9 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biooptypen und Wertpunkte **vor** geplantem Baurecht

Biooptypen derzeit – Bestand	Biooptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gemischte Baufläche (7.840 m ²) - Max. Versiegelung – 80 % (durch Über- schreitung)	X	0	6.272	0
- Unversiegelt – 20 %	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. 10 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biooptypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biooptypen nach geplantem Baurecht	Biooptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (7.840 m ²) - Max. Versiegelung – 80 %	X	0	6.272	0
- Unversiegelt – 20 %	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. 11 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 werden 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 dient dazu, den Lebensmittelmarkt im Wettbewerb so zu positionieren, dass Marktanteile gehalten werden können. Die Planung dient der Weiterentwicklung und berücksichtigt in besonderem Maße die wirtschaftlichen Belange des Marktes in Verbindung mit einer verbraucher-nahen Versorgungsstruktur.

■ 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 städtischen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Uelzen zugeführt werden.

Oberflächen- wasser

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)

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

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

Externe Er- schließung

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen zwischen dem Elbe-Seitenkanal und der Ilmenau. Er 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 der Änderungsbereich 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.

Interne Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine weiteren Verkehrsflächen geplant. Die Darstellung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Verkehrs- entwicklung

Bei dem Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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

Radverkehrskonzept²⁴ 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.

Der Änderungsbereich 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.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten 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 Gefahrenforschungen 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 Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²⁵ 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.

In der parallelen verbindlichen Bauleitplanung können weitere Vorgaben getroffen werden.

Für die Hansestadt Uelzen wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)²⁶ 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 Verträglichkeitsuntersuchung²⁷ 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 Lebensmittel-discounter entfernt ist. Der Markt besitzt aufgrund seines nahversorgungsrelevanten Profils

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

25 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

26 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016

27 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

(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.

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

Hochwasser- schutz

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.

Oberflächen- entwässerung

Der Änderungsbereich 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.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Art der bauli- chen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als **Sonderbaufläche** dargestellt, um einem ansässigen Lebensmitteldiscounter die Großflächigkeit zu ermöglichen.

Weitere Darstellungen enthält die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

5 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 (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. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich der Änderung 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.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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
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 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereiches (gerundet)	7.840 m ²
Sonderbaufläche (SO)	7.840 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
14.05.2018	Aufstellungsbeschluss	§ 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 der Flächennutzungsplanänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung 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 parallel aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten.



Im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 18.8.2021

C. Jülich

Unterschrift

Hansestadt Uelzen, den 08.09.2021

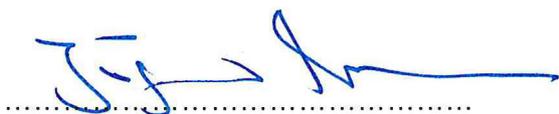
[Signature]

Unterschrift

Hansestadt Uelzen

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

Uelzen, den 07.09.2021



Bürgermeister

Hansestadt Uelzen