

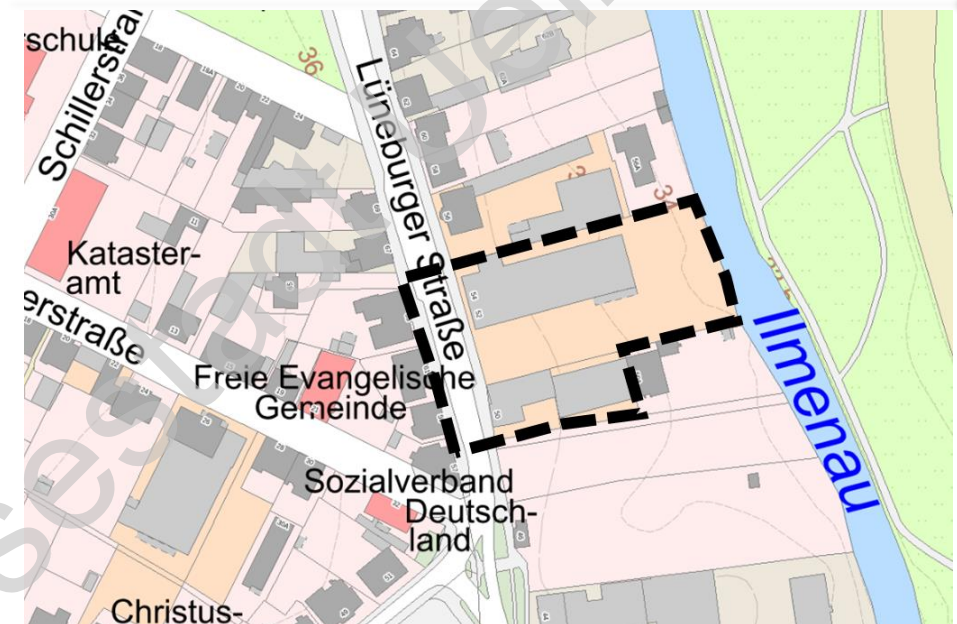
Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ mit Örtlichen Bauvorschriften



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2021

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	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	14
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	15
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	15
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	19
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	20
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	21
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	22
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	25
4	Inhalte des Bebauungsplans	25
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung	27
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	28
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	29

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 gleicher Stelle des Grundstückes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.270 m² ersetzt werden. Damit ist nach geltendem Baurecht er als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Dieser Neubau soll straßenbegleitend entlang der *Lüneburger Straße* zusätzlich Wohnungen im Obergeschoss umfassen.

Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Hansestadt, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten, und somit 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 und gewünscht.

Daneben besteht in der Hansestadt Uelzen eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen. Aufgrund der üblicherweise eingeschossigen Bauweise von Lebensmitteldiscontern, bietet sich die Nutzung der Obergeschosse für Wohnen an, insbesondere in dieser Lage mit mehrgeschossigen Gebäuden in der Nachbarschaft. Die *Lüneburger Straße* ist im betreffenden Abschnitt durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung geprägt. Daher sollen entlang der *Lüneburger Straße* im 1. OG Wohnungen realisiert werden.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4 „Innenbereich Lüneburger Straße“, der das betreffende Grundstück als Mischgebiet festsetzt. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ am 17.12.2018 beschlossen.

Lage und Größe

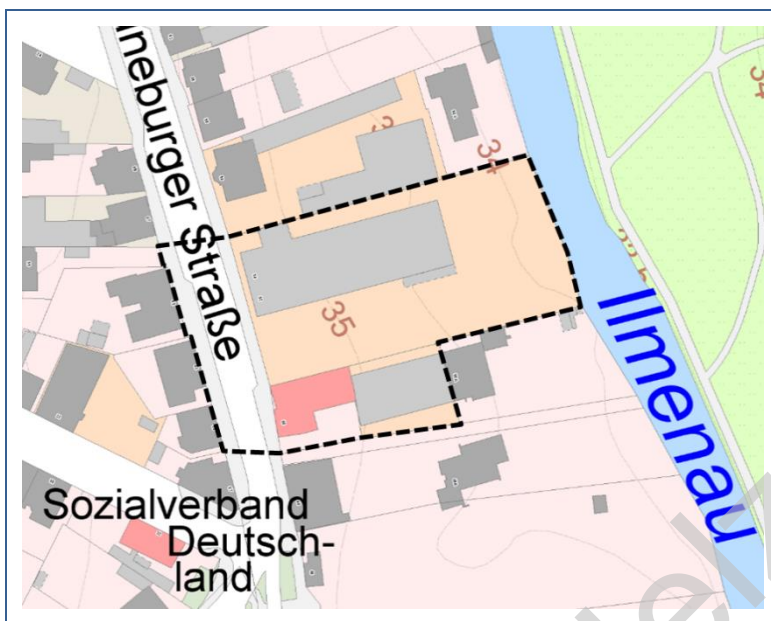
Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Uelzen. Dort liegt es direkt angrenzend an die Ilmenau im Osten und wird im Westen durch die *Lüneburger Straße* erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 6.490 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 23/13 sowie eine Linie durch das Flurstück 212/6 (*Lüneburger Straße*) zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 72/2;
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 23/13 und 25/9;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23/13 (tlw.), 25/9 und 25/5 sowie eine Linie durch das Flurstück 212/6 (*Lüneburger Straße*) zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 71/4;
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 73/4, 72/4, 71/2 und 71/4.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2020)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Uelzen, Flur 7 umfasst:

23/13, 25/5, 25/9 und 212/6 (tlw.; Lüneburger Straße).

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 LROP⁴ bestimmten Vorgaben (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) für großflächigen Einzelhandel einzuhalten, denn durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird die Großflächigkeit erreicht. In einem in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten des Büros BBE Handelsberatung von Juli 2019⁵ wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes geprüft. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

■ Konzentrationsgebot

„Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. [...]“

Die Stadt Uelzen ist im LROP als Mittelzentrum eingeordnet worden und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Ortsteils Uelzen, der als zentrales Siedlungsgebiet benannt wird. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP eingehalten.“

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 BBE-Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse, Erweiterung des Aldi-Discountmarktes in der Stadt Uelzen, Lüneburger Straße 52-54, Juli 2019

■ Integrationsgebot

„Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. ‚Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein‘ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

So stellt die Arbeitshilfe zum LROP fest: ‚Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammen mit den zentralen Versorgungsbereichen‘ (Arbeitshilfe Abschnitt 5.8, S. 47). Als weitere Kriterien werden u. a. eine fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz und die untergeordnete, funktionale Ergänzung angeführt. ‚Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch ‚städtebaulich integriert‘ sein, wenn sie – sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend –, diesen funktional ergänzen. [...] (vgl. Arbeitshilfe Abschnitt 5.9, S. 48).

Aus Sicht des Einzelhandelsgutachtens erfüllt der Standortbereich die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP. Der Planstandort steht im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum. Der zu erweiternde [...] Discountmarkt befindet sich im nördlichen Teil der Uelzener Kernstadt und verfügt mit der Bushaltestelle Lüneburger Straße/Brauerstraße über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung. Dabei grenzt das Grundstück mittelbar nördlich an den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Uelzen. Die Einzelhandels- und Nutzungsdichte nimmt im nördlichen Verlauf der Lüneburger Straße zwar spürbar ab, so dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches südlich der Straße „Am Taterhof“ vorgenommen wurde. Nichtsdestotrotz finden sich auch nördlich davon noch einzelne Nutzungen (u. a. öffentliche Einrichtungen, Dienstleister) entlang der Lüneburger Straße wieder. Mit einer sehr guten fußläufigen Verbindung zur Innenstadt aufgrund der geringen Distanz (rd. 160 m zur nördlichen Grenze des ZVB) übernimmt der Projektstandort als Lebensmittelmarkt eine wesentliche Versorgungsfunktion auch für die Bewohner der Innenstadt.

In der abgegrenzten, historisch gewachsenen Innenstadt von Uelzen sind keine weiteren größeren Lebensmittelmärkte ansässig – das Angebot im projektrelevanten Sortimentsbereich besteht lediglich aus zwei Drogeriemärkten und kleinteiligen Fachanbietern sowie Ladenhandwerksbetrieben. Die Innenstadt ist vielmehr geprägt durch einen attraktiven und leistungsfähigen Besatz von Anbietern mit zentrenprägenden Sortimentsschwerpunkten (insbes. Persönliche Ausstattung) sowie eine intensive Nutzungsmischung mit Dienstleistern, Gastronomiebetrieben und öffentlichen Einrichtungen, so dass das Angebot am Planstandort diese ergänzt bzw. vervollständigt.

Damit erfüllt der Standortbereich aus Sicht des Einzelhandelsgutachtens die genannten Kriterien der fußläufigen Erreichbarkeit zur Innenstadt („Anschmiegen“), einer standortadäquaten Einbindung in das lokale ÖPNV-Netz sowie eine funktionale Ergänzungsfunktion zum Hauptzentrum. [...]

Die funktionale Ergänzung setzt voraus, dass sich die Ergänzungsstandorte dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen. Sie dürfen räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Dieser Beitrag ist gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der o. g. Voraussetzung der räumlichen Nähe nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern nötig, bei denen der Besuch des Ergänzungsstandortes den der Innenstadt ‚ersetzt‘ (vgl. Arbeitshilfe Abschnitt 5.9, S. 48). [...]

Der Planstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum/Innenstadt zweifelsfrei untergeordnet und verfügt weder über eine räumliche oder funktionale Ausdehnung, die mit der Innenstadt von Uelzen vergleichbar wäre. Zudem stellt der [...]Markt eine Ergänzung durch eine Betriebsform dar, die innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches in Ermangelung von geeigneten Flächenpotenzialen nicht zu etablieren ist. Allein aufgrund seiner Größenordnung und des Sortimentsschwerpunktes ordnet sich der Projektstandort der Innenstadt aber dennoch ganz klar unter. [...]

In Summe erfüllt der Planstandort damit die Kriterien einer ‚städtebaulich integrierten Lage‘ im Sinne des LROP 2017.“

■ Kongruenzgebot

„Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuan siedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. [...]

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, „wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen (vgl. Kapitel 6.1) auf das nördliche Uelzener Stadtgebiet. Wesentliche Zuflüsse aus den Nachbarkommunen mit eigenen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Diese sind daher lediglich im Rahmen von Streuumsätzen (Umsätze durch Kopplungskäufe in Zusammenhang mit Innenstadtbesuchen sowie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde) von rd. 15 % des Vorhabenumsatzes zu erwarten, die aus einem über das definierte Einzugsgebiet hinausgehenden Raum generiert werden können (Anteile hiervon stammen aber auch noch aus dem südlichen Uelzener Stadtgebiet). Mit mehr als 85 % des Vorhabenumsatzes aus dem Uelzener Stadtgebiet kann das Kongruenzgebot somit als erfüllt angesehen werden.“

■ Beeinträchtungsverbot

„Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. ‚Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden‘ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.“

Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des LROP 2017.

Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen⁶ weist dem Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus⁷ 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.“⁸
- Insgesamt ist die Innenentwicklung gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches zu bevorzugen⁹.

6 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

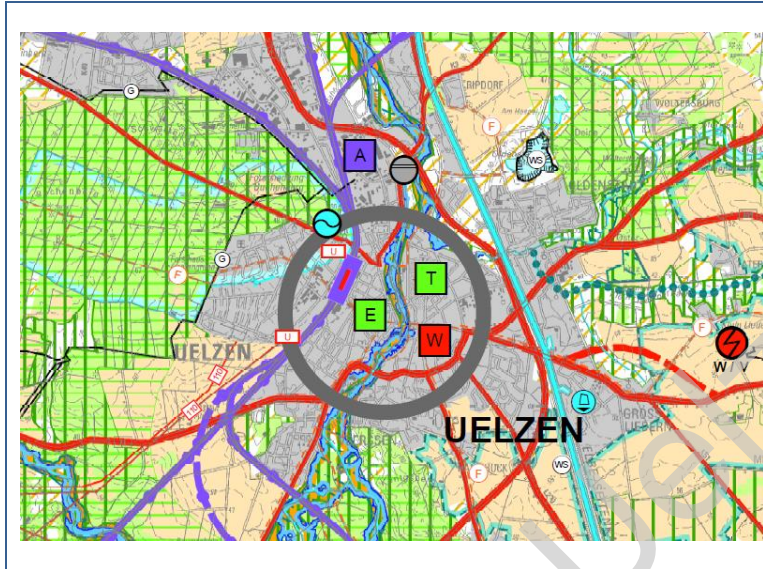
7 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05

8 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, 08

9 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 01

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.

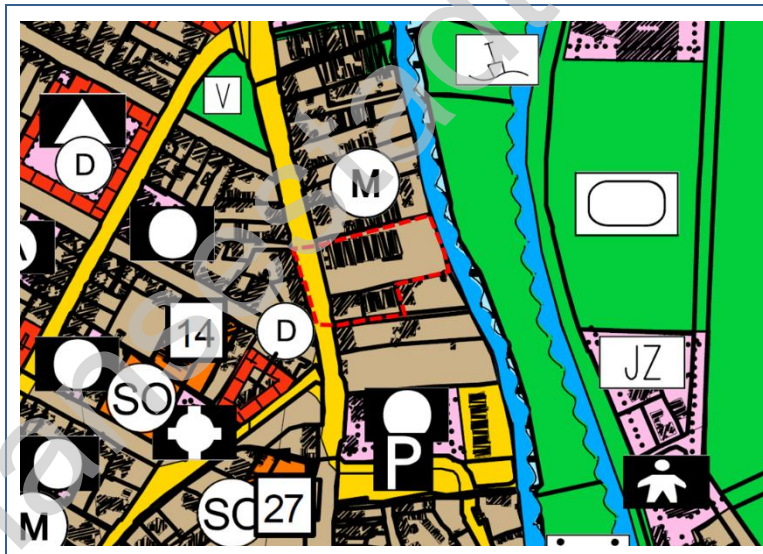
Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Östlich an das Plangebiet angrenzend bzw. innerhalb des Plangebietes wird ein Vorranggebiet Natura 2000, ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt. Der Lebensmittelmarkt besteht bereits langjährig und auch der Neubau wirkt sich nicht negativ auf das Natura 2000- und das Vorranggebiet aus (siehe auch Kap. 3.7 (Schutzgüter Pflanzen und Tiere) und 3.12.).

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebs ist allerdings die Darstellung eine Sonderbaufläche notwendig.

Zudem ist die *Lüneburger Straße* als Straßenverkehrsfläche dargestellt, was auch beibehalten wird.

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 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt.

Gültiges Bau-
recht / angren-
zende Bebau-
ungspläne

Abb. 4 Auszug Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 „Innenbereich Lüneburger Straße“



Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4 „Innenbereich der Lüneburger Straße“, welcher im Jahr 2010 aufgestellt wurde. Dieser deckt auch die angrenzende Umgebung ab. Vorrangig werden zwei unterschiedliche Mischgebiete festgesetzt, denen beide eine GRZ von 0,6 zugewiesen wird. Entlang der *Lüneburger Straße* (MI1) wird eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich (MI2) wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In beiden Mischgebieten werden Tankstellen und Vergnügungstätten sowie Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, ausgeschlossen. Für den bestehenden Markt sind jedoch weiterhin Erneuerungen und Änderungen zugelassen.

Daneben sind im MI1 Stellplätze und Garagen unzulässig sowie die Anzahl der Stellplätze für Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Je 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Entlang der Ilmenau werden private Grünflächen ausgewiesen, auf denen die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten sind.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen nördlich des Kernstadtbereichs. Die Umgebung ist zum Großteil durch eine gemischt genutzte Umgebung geprägt. Es bestehen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen sowie sonstige gewerbliche Nutzungen mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Insgesamt nimmt die Einzelhandels- und Nutzungsdichte entlang der *Lüneburger Straße* in Richtung Norden ab. Östlich des Plangebiets befindet sich die als FFH-Gebiet geschützte Ilmenau mit angrenzenden Parkflächen sowie Sportverein.

Innerhalb des Plangebietes besteht im Norden ein Lebensmitteldiscounter mit seinen großflächigen Stellplatzflächen im Osten und Süden. Im Süden ist ein Gemeindehaus der Freien Evangelischen Gemeinde ansässig.

Planung

Mit der Planung soll ein derzeit bestehender Lebensmitteldiscounter abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Damit ist eine Verkaufsflächenvergrößerung von ca. 800 m² auf ca. 1.270 m² sowie eine Modernisierung geplant. Eine Sortimentsausweitung ist dabei nicht vorgesehen. Die Erweiterung dient vor allem qualitative Verbesserungen, u.a. werden eine Angebotsdiversifizierung, eine großzügigere Warenpräsentation mit niedrigeren Regalhöhen und breitere Gänge für die Kunden, aber auch für eine Vereinfachung der logistischen Abläufe angestrebt.

Entlang der *Lüneburger Straße* soll das Gebäude mindestens zweigeschossig ausgeführt werden. Die gegenwärtige Investorenplanung sieht vor, dass die Flächen im Erdgeschoss durch den Lebensmitteldiscounter genutzt werden, im oberen Geschoss wird eine Wohnnutzung mit vier Wohneinheiten vorgesehen.

**Berührte Be-
lange**

Daneben wird die Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks abgerissen, um die Stellplatzflächen auszuweiten und die Anlieferung zu optimieren.

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

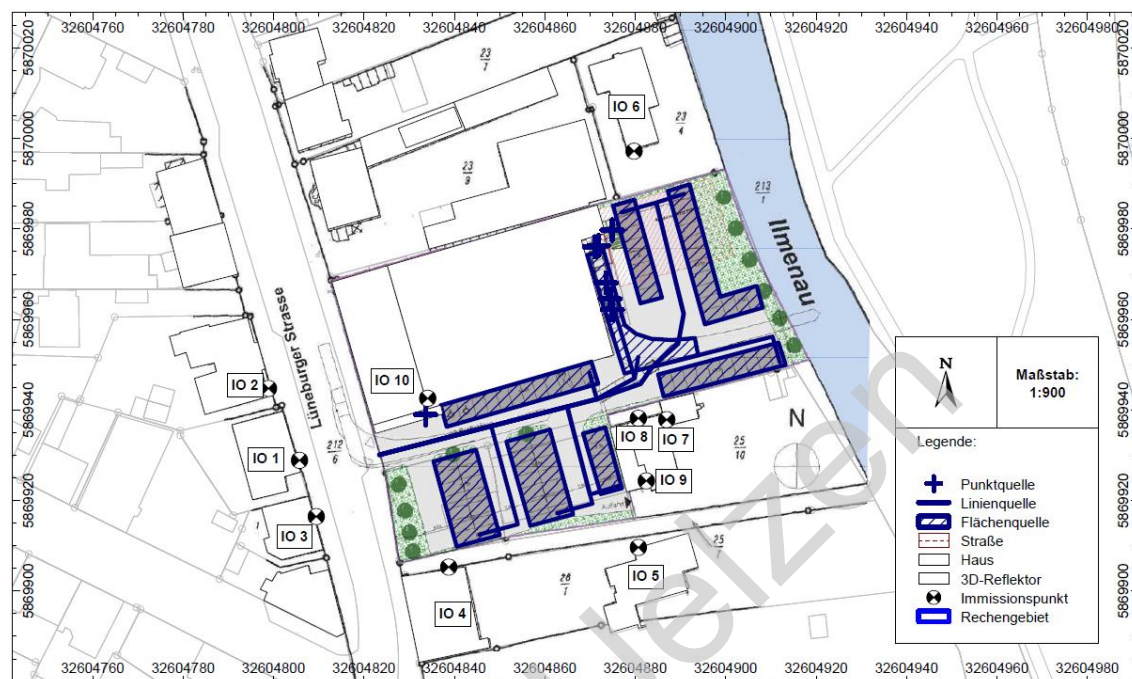
Lärmemissionen

Durch den Neubau des Lebensmitteldiscounters können Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet geplanten Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten¹⁰ für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben, welches im Folgenden wiedergegeben wird.

Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden müssen eingehalten werden. In Mischgebieten sind tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. 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. Daneben gibt auch die DIN 18005 Orientierungswerte vor, die eingehalten werden sollten. Dabei wird in Mischgebieten tags ebenfalls von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 45 dB(A) (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) ausgegangen.

Für die Beurteilung der Lärmsituation durch das geplante Vorhaben wurden zehn 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.

Abb. 6 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen



Daneben wurden für die Berechnung einige Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- Anlieferungen per Lkw und der Presseartikel finden nur in der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr statt,
- Überdachung der Einkaufswagensammelstelle,
- Anlieferung im Osten des Gebäudes mit einer Vorsatzschleuse mit Innenrampe und Torabdichtung.

Von den umgebenden Nutzungen (u.a. Bioladen, Elektroladen, Nachhilfestudio) ist mit keinen relevanten Vorbelastungen an den bestimmten Immissionsorten zu rechnen.

Folgende Bewegungen und Einwirkzeiten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Abb. 7 Bewegungen und Einwirkzeiten der Schallquellen

Schallquelle	Bewegungen / Einwirkzeiten			
	06:00 – 07:00	07:00 – 20:00	20:00 – 22:00	ung. Nachtstd.
Pkw-Parken, auf den Stellplätzen	10 Bew.*	1.151 Bew.	89 Bew.	
Pkw-Fahren, auf den Stellplätzen	10 Bew.	1.151 Bew.	89 Bew.	
EKW-Sammelstellen auf dem Parkplatz	5 Bew.	1.156 Bew.	89 Bew.	
Lkw-Parken (Lieferverkehr)	6 Bew.			
Lkw-Fahren (Lieferverkehr)	6 Bew.			
Lkw-Kühlaggregat (Lieferverkehr)	15 Min			
Lkw-Rangieren (Lieferverkehr)	12 Min			
Sprinter-Parken (Lieferverkehr)	2 Bew.			
Sprinter-Fahren (Lieferverkehr)	2 Bew.			
Ladetätigkeiten Handgabelhubwagen	50 Bew.			
Ladetätigkeiten Rollcontainer	12 Bew.			
Wärmeverbundanlage für Kühltechnik	1 Std	13 Std	2 Std	1 Std

* eine Bewegung ist eine An- oder Abfahrt, bzw. ein Einpark- oder Ausparkvorgang

Für die Berechnungen wird von ca. 625 Kunden ausgegangen, die während der Öffnungszeiten den Markt mit dem Pkw anfahren. Demnach werden 1.250 Pkw-Bewegungen zwischen 07:00 und 21:00

erwartet, von denen angenommen wird, dass 10 Kunden 10 Minuten vor der Öffnungszeit auf das Betriebsgelände fahren bzw. es verlassen. Über den übrigen Zeitraum wird eine Gleichverteilung angenommen. Für die Bewegungen der Einkaufswagen (EKW) wird davon ausgegangen, dass ca. 50 % aller Kunden einen Einkaufswagen nutzt.

„Die Berechnungen ergaben, dass tagsüber der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 um mindestens 10 dB unterschritten wird. Somit liegen diese Immissionsorte nach TA Lärm tags außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Vorhabens. An den Immissionsorten IO 5 – IO 7, IO 9 und IO 10 wird der Immissionsrichtwert für die Tageszeit um mindestens 6 dB unterschritten. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten tagsüber im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 8 wird der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten bis auf IO 6 um mindestens 10 dB durch den Beurteilungspegel des Aldi-Marktes unterschritten. Somit liegen die Immissionsorte nach TA Lärm nachts außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Vorhabens. AN IO 6 wird der Immissionsrichtwert durch den Beurteilungspegel eingehalten bzw. unterschritten.“

Abb. 8 Mathematisch gerundete Beurteilungspegel

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	49	14	60	45
IO 2	46	13	60	45
IO 3	56	11	60	45
IO 4	58	18	60	45
IO 5	54	25	60	45
IO 6	53	41	60	45
IO 7	53	32	60	45
IO 8	58	31	60	45
IO 9	54	18	60	45
IO 10	54	18	60	45

Daneben wurde das Auftreten einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen geprüft. Auch hier ist an keinem Ort eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm zu erwarten. Ebenfalls schädliche, tieffrequente Geräuschimmissionen können ausgeschlossen werden.

Damit sind ausgehend von dem geplanten Lebensmitteldiscounter keine Beeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen zu erwarten.

Durch die angrenzende *Lüneburger Straße* können Lärmimmissionen für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet entstehen. In dem schalltechnischen Gutachten¹¹ wird auch dies geprüft.

Für die Berechnungen werden die Verkehrszahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Uelzen für 2025 verwendet und aufgearbeitet.

Abb. 9 Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrs

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _t in %	p _n in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Lüneburger Straße	660	121	2	2	50	50	n. geriff. Gussasphalt

Folgende Grenz- und Orientierungswerte müssen bzw. sollten dabei eingehalten werden:

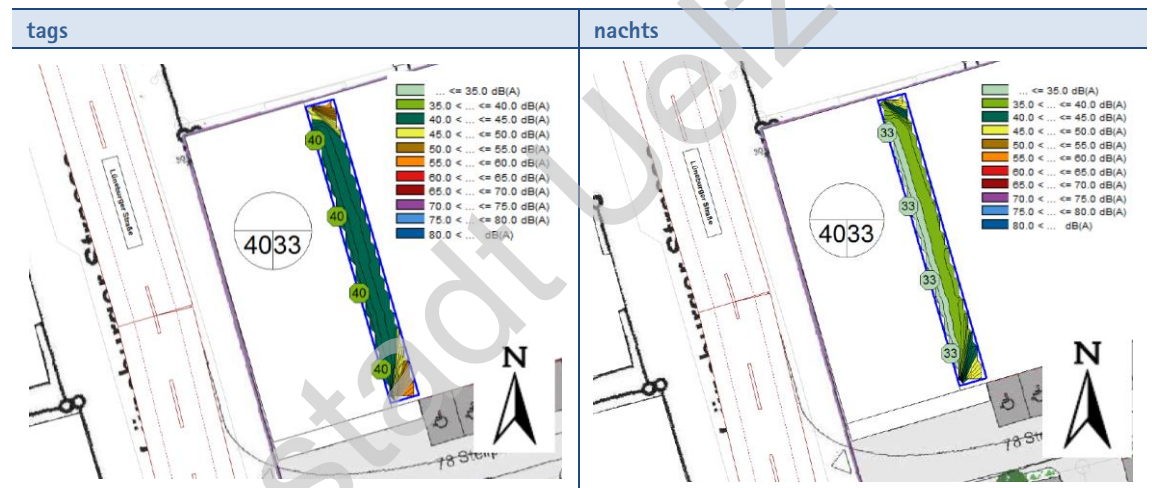
11 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Um- und Anbau einer Aldi-Marktes mit Wohnbebauung in der Lüneburger Straße 52 Uelzen, 23.05.2019

Abb. 10 Grenz- und Orientierungswerte

	tags	nachts
Orientierungswert DIN 18005	60 dB(A) für MI	50 dB(A) für MI
Grenzwert 16. BImSchV	64 dB(A) für MI	54 dB(A) für MI
Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung	70 dB(A) gebietsunabhängig	60 dB(A) gebietsunabhängig

Die Berechnungen zeigen, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Tagsüber werden an der östlichen Gebäudeseite Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) und nachts von maximal 33 dB(A) erwartet. In den Bereichen der vorgesehenen Terrassen ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) (tags) bzw. 37 dB(A) (nachts) und in den nicht durch das Gebäude abgeschirmten Bereichen von bis zu 58 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts).

Abb. 11 Gebäudelärmkarte und Raster für den Straßenverkehrslärm an der geplanten Wohnbebauung in der Tag- und in der Nachtzeit



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

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

Die Ausweisung dieses sonstigen Sondergebiets ermöglicht durch die zugeordneten Festsetzungen das Entstehen von Wohnnutzungen in den Obergeschossen. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische Pkw-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., gewinnt Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen eine steigende Bedeutung. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, sie bieten jedoch differenzierte Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

Die Belange werden berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen. Die südlich gelegene Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m vom Plangebiet und ist dementsprechend sehr gut zu erreichen.

Die Belange werden berücksichtigt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 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 Zentrumskonzept¹² 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 (siehe textliche Festsetzung) klar definiert.

„Der Planstandort dient der wohnortnahen Versorgung für die nördliche Kernstadt sowie den räumlich abgesetzten Ortsteilen im nördlichen Stadtgebiet. Das Einzugsgebiet umfasst zusammen ein Einwohnerpotenzial von rd. 17.870 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der innenstadtnahen Standortlage des [...] Marktes sowie der Bedeutung Uelzens als regionales Mittelzentrum.

Für die Herleitung der Umsatzerwartung des modernisierten [...] Marktes wurde auf Basis des städtebaulichen Vertrages zwischen [dem Marktbetreiber] und der Stadt Uelzen als Modellannahme die Schließung der [...] Filiale an der Nordallee berücksichtigt. Diese spiegelt somit die tatsächliche Situation zum Zeitpunkt der Eröffnung des Planvorhabens und damit den relevanten Zeitpunkt zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Folgewirkungen wider.

Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 9,3 Mio. €. Durch die Erweiterung wird unter Berücksichtigung von ‚Worst-case-Annahmen‘ eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 2,5 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung rd. 1,9 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,3 Mio. € Mehrumsatz. [...]

Nach der Erweiterung wird der [...] Markt voraussichtlich ein Viertel des zu erwartenden Umsatzes durch Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich generieren. Mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet beläuft sich der Umsatzanteil auf rd. 57 %. Der Anteil an diffusen Umsätzen mit sonstigen Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. südliches Stadtgebiet oder Nachbarkommunen) ist auf rd. 15 % anzusetzen. Somit wird auch der erweiterte Lebensmitteldiscounter vornehmlich eine örtliche Versorgungsfunktion für einen gewissen Teilbereich des Uelzener Stadtgebietes übernehmen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte und hier insbesondere auf die systemgleichen (Lebensmitteldiscountmärkte) bzw. räumlich nahegelegenen Wettbewerber. Dies ist insbesondere die nächstgelegene, aktuell deutlich leistungsfähigere Filiale [...] im Marktcenter, aber auch die übrigen Discountmärkte in der nördlichen Kernstadt [...] und [der benachbarte Supermarkt].

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Innenstadt) wird durch die bestandsichernde Erweiterung des [...] Marktes nicht tangiert. Vielmehr werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptzentrums durch die räumlichen Gegebenheiten eingeschränkt (fehlenden Entwicklungsflächen zur Ansiedlung großflächiger Handelsnutzungen), so dass der sich an den zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegende‘ Planstandort eine Nahversorgungsfunktion auch für das Hauptzentrum mit übernehmen kann.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.“

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

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

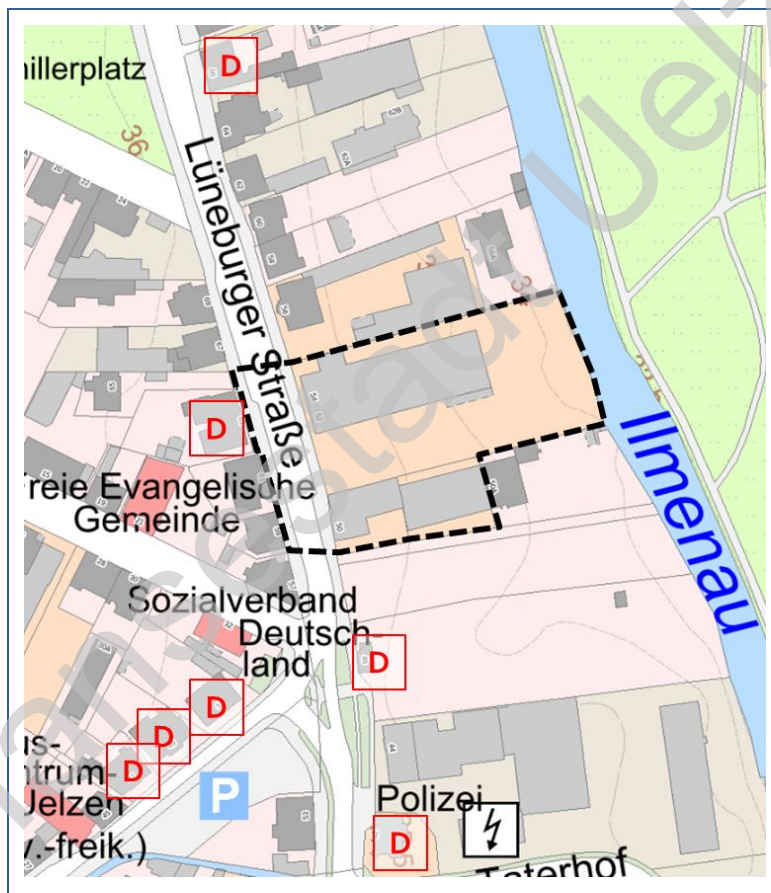
Archäologischer Denkmalschutz

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 Abs. 1 NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baukultur / Denkmalschutz

Abb. 12 Denkmalgeschützte Gebäude (Kartengrundlage LGLN 2021)



In der Umgebung des Plangebietes bestehen einige denkmalgeschützte Gebäude. Grundsatz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist der Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern (§ 1 NDSchG). Hierzu sind unter anderem bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG).

Aus diesem Grund werden einige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Planung mit aufgenommen.

Die Baudenkmale wurden, wie auch die übrigen Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes, vorwiegend in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise errichtet. Lebensmitteldiscounter werden klassisch eingeschossig errichtet. Diese Bauweise fügt sich, insbesondere im Hinblick auf das gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude, nicht in das umgebene Ortsbild ein. Dementsprechend wird wie im derzeit gültigen Bebauungsplan in einer Tiefe von 20 m entlang der *Lüneburger Straße* eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben, in dessen Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig sind.

Durch den Abriss des im Süden des Plangebietes bestehenden Gebäudes und der Nutzung der Fläche für die notwendigen Stellplatzflächen des Discounters wird die annähernd geschlossene Bebauung unterbrochen. Aus diesem Grund wird eine 3 m breite Fläche entlang der *Lüneburger Straße* für die Anpflanzung einer Hecke in einer Mindesthöhe von 1 m festgesetzt. In die Hecke sind drei Weiß-

dornbäume als Hochstämme zu setzen. Damit soll die Lücke optisch geschlossen und die Einsehbarkeit der großflächigen Stellplatzflächen verringern werden, ohne dass die Einsehbarkeit des Straßenraumes für den Parkverkehr beeinträchtigt wird.

Daneben sind Vorgaben zur Anbringung von Werbeanlagen vorgesehen. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind freistehende Werbeeinrichtungen nicht zulässig, da sie zu optischen Störungen führen können. Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden. Daneben wird die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ausgeschlossen.

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden mit diesen Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Ortsbild

Der Bebauungsplan wird in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden aufgestellt. Wie zuvor erwähnt, werden deshalb Vorgaben für die Bebauung getroffen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden nicht beeinträchtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 „Innenbereich Lüneburger Straße“ überplant. Dieser setzt zum Großteil ein Mischgebiet fest. Hier darf die Versiegelung maximal 80 % betragen, was auch durch den ansässigen Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten und die südlich angrenzende Bebauung mehr als erfolgt ist. Entlang der Ilmenau im Osten bestehen kleinere Grünflächen, auf denen u.a. die bestehenden Bestände an Bäumen, Sträuchern und Hecken zu erhalten sind.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich die Wohn- und Geschäftsbebauung mit zumeist hohen Versiegelungsraten. Im Osten grenzt die Ilmenau mit zahlreichen Gehölzen sowie eine Parkanlage an. Sie ist als FFH-Gebiet geschützt.

Der derzeitige Lebensmitteldiscounter sowie die südlich angrenzenden Gebäude sollen abgerissen werden und durch einen Neubau mit großflächigen Stellplatzflächen ersetzt werden. Die großflächige Versiegelung bleibt dementsprechend bestehen.

Die Fläche für Erhaltung entlang der Ilmenau wird im südlichen Bereich durch die Planung von 7 m auf 5 m verkleinert. Allerdings befinden sich in diesem Bereich bereits Stellplatzflächen und keine Gehölze. Die übrige Fläche bleibt erhalten, die Gehölze werden gesichert. Daneben wird die Festsetzung erweitert, sodass zusätzlich eine extensive Ruderalflur entwickelt werden soll. Daneben werden entlang der *Lüneburger Straße* eine Anpflanzfläche für eine Hecke sowie Baumpflanzungen entsprechend der Stellplatzflächen vorgesehen. Kies, Schotter, Steine, Folien o. Ä. ist nicht zulässig. Flachdachflächen sind zudem vollständig zu begrünen. Dadurch wird das Schutzgut Pflanzen an diesem Standort gestärkt.

Insgesamt entstehen durch die Planung in Bezug auf die Bebaubarkeit nur geringfügige Veränderungen. Dementsprechend sind Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten, wie das erstellte Gutachten zur FFH-Vorprüfung feststellt.¹³

¹³ Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ der Stadt Uelzen, Gutachten zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung; Ina Lindemann, 27.10.2022

Schutzgut Tiere

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Das Plangebiet ist zum Großteil stark versiegelt. Es sind lediglich kleinere Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der Nutzung und den daraus resultierenden Störungen, eignet sich der Standort demnach vorwiegend als Habitat für störungstolerante Arten.

Im Osten befindet sich allerdings ein FFH-Gebiet. Als besondere Arten, deren Lebensräume mit dem FFH-Gebiet geschützt werden sollen und die potenziell im betrachteten Gewässerabschnitt vorkommen, werden Fischotter, Kammmolch Groppe, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Meerneunauge, Bitterling, Flussperlmuscheln, Bachmuschel / Kleine Flussmuschel und Grüne Keiljungfer genannt. Zum Teil bietet der innerstädtische Flussabschnitt keinen geeigneten Lebensraum für diese Tiere, zum Teil ist ein Vorkommen zu erwarten.

Daneben bietet das Gewässer sowie die dazugehörenden Grünstrukturen und Gehölze einen Lebens- und Jagdraum für Vögel und Fledermäuse.

Die Planung sichert weiterhin mit der Festsetzung einer Grünfläche, verbunden mit Geboten zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bestehende Grünstrukturen bzw. Gehölze, die der Tierwelt einen Lebensraum bieten können. Gegenüber der faktischen Situation wird der Uferrandstreifen zur Ilmenau mit der getroffenen Festsetzung erweitert. Die in den übrigen Bestandsflächen angetroffenen Biotoptypen lassen erwarten, dass durch die Überplanung eines Mischgebietes mit einem sonstigen Sondergebiet mit ebenfalls hoher Versiegelung keine seltenen und geschützten Arten oder Lebensgemeinschaften betroffen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier keine erheblichen Eingriffe in die Tierwelt mit der Planung ermöglicht werden. Eine verdichtende Bebauung war bereits nach bisheriger planungsrechtlicher Situation zulässig.

Ebenso ist davon auszugehen, dass die für die Erhaltungsziele des FFH-Schutzgebietes maßgeblichen Schutzgüter bzw. -ziele nicht erheblich und nachhaltig durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden. Weder ist eine Flächeninanspruchnahme vorgesehen, noch ist die Möglichkeit erkennbar, dass in Folge der Planung Stoffeinträge oder sonstige Störeffekten ausgelöst werden könnten.

Die Planung sorgt vielmehr mit der Festsetzung einer Grünfläche und des Gebotes zum Erhalt und Anpflanzen von Bepflanzungen dafür, dass am Rande des FFH-Gebietes eine Pufferfläche und abschirmende Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert werden.

Erhebliche Auswirkungen sind – auch für die Zielarten des FFH-Gebietes – nicht zu erwarten.¹⁴

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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt. Zusätzlich bietet die Umgebung ähnliche Habitatmöglichkeiten für vorkommende Tiere.

Schutzgut Boden / Fläche

In der westlichen Hälfte des Plangebietes liegt mittlerer Gley-Podsol vor, im Osten wird der Bodentyp als tiefer Gley angegeben.¹⁵ Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet.¹⁶ Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) wird für die Fläche als gering eingestuft.¹⁷ Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.¹⁸ Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast, die mit einer HDPE-Dichtungsbahn oberflächennah eingekapselt wurde.

Die angestrebte Planung sieht eine Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes vor. Damit wird eine maximale Versiegelung von 90 % ermöglicht. Nach dem derzeit gültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 233, ist bereits heute eine Versiegelung von 80 % möglich. 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 befinden sich keine Gewässer. Allerdings grenzt im Osten die Ilmenau an den Geltungsbereich an. Das entsprechende Überschwemmungsgebiet liegt im Plangebiet.

Durch die Planung wird das Gewässer nicht beeinträchtigt. Für das Überschwemmungsgebiet wurde gutachterlich dargelegt, dass der Überschwemmungsbereich nach Verschneidung der aktuellen Höhendaten der Grundstücke mit dem zu erwarteten Hochwasserstand nur noch einen kleinen Bereich im Osten einnimmt. Es sind demnach auch bei einer weiteren Bebauung im Überschwemmungsgebiet nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen (siehe dazu auch Kapitel 3.12).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Entsprechend sind geeignete Rückhaltesysteme im Plangebiet vorzusehen. Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet wird damit nicht verändert.

Demnach sind in der Zusammenschau keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der Ilmenau vor. Zudem sind die Flachdachflächen vollständig extensiv zu begrünen. Damit wird die erhebliche Versiegelung im geringen Maße abgemildert – auch gegenüber dem derzeitigen Zustand – 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

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

Durch das Plangebiet können Lärmemissionen 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).

15 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (2017)

16 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)

17 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

18 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, NIBIS (2000)

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

In der näheren Umgebung bestehen in der *Lüneburger Straße* allerdings einige Baudenkmale. Bau-liche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchti-gungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG). Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvor-schriften können Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

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

Im Bebauungsplan wird durch eine örtliche Bauvorschrift bestimmt, dass die Flachdachflächen voll-ständig als Gründach ausgebildet werden müssen. Zudem sind zumindest 50 % der Dachflächen insgesamt für die Solarenergie-Gewinnung (Photovoltaik und Solarthermie) zu nutzen. Damit wird der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien in des Hansestadt Uelzen gefördert. Zudem eignen sich gerade die großen Dachflächen von Lebensmittelmärkten für eine solche Nutzung. Zudem ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entspre-chen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie die Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gülti-gen Fassung verwiesen.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁹ und der Landschaftsplan der Hansestadt Uel-zen²⁰ treffen keine Aussagen zum Plangebiet. Die in der Umgebung liegenden wertvolleren Struktu-ren (insbesondere die Ilmenau im Osten) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luft-qualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i 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 Kata-strophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) werden keine Bauvor-haben 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.

Die Eingriffsfolgen der Planung werden wie nachfolgend bilanziert.

Eingriff

19 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fort-schreibung, Juli 2012

20 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Abb. 13 Ebene des Bebauungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte **vor** geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit – Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI) (4.940 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8) = 80%	X	0	3.952	0
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PZA	1	988	988
Straße	OVS	0	1.160	0
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	HSE	3	390	1.170
Summe Bestand			6.490	2.158

* 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. 14 Ebene des Bebauungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (SO) (5.010 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,9 = 90%	X	0	4.509	0
- Unversiegelte Bereiche, Zierhecke, Grünflächen	PZA	1	501	501
Private Grünfläche / Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen	HSE/UFZ	3	320	960
Straße	OVS	0	1.160	0
Summe Bestand			6.490	1.461

* 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. 15 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	2.158
Nach der Planung	1.461
Saldo	-697

Die Hansestadt setzt zum Ausgleich dieses geringfügigen rechnerischen Defizites fest, dass Flachdächer insgesamt zu begrünen sind. Es ist somit zu erwarten, dass unter Berücksichtigung nicht begrünbarer Belichtungen und technischer Anlagen auf den Flachdächern rd. 1.100 m² Dachbegrünung im Plangebiet entstehen werden. Die mit einer Begrünung in entsprechendem Umfang einhergehenden positiven Wirkungen für den Wasserhaushalt, das Mikroklima und Flora und Fauna sind geeignet, das rechnerische, geringfügige Defizit qualitativ auszugleichen.

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 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 einer Weiterentwicklung und berücksichtigt in besonderem Maße die wirtschaftlichen Belange des Marktes in Verbindung mit einer verbraucher-nahen Versorgungsstruktur.

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

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 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

Zur Brandbekämpfung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h (1600 l/min) über 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung erfolgt zentral über das Leitungsnetz der mycity - Stadtwerke Uelzen. Das Grundstück ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits an das Leitungsnetz angeschlossen.

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.

**Oberflächen-
wasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Der zulässige Oberflächenwasserabfluss wird über Örtliche Bauvorschrift beschränkt. Maximal 1l/(s*ha) Niederschlagswasser dürfen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist jedoch aufgrund der verdichteten Grundstücksfläche und geplanten Nutzung nur eingeschränkt möglich. Es sind ggf. weitere bauliche Vorkehrungen zu Rückhaltung und Drosselung erforderlich und auf Baugenehmigungsebene zu klären.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast. Hier ist durch die vorherige Nutzung eine Verunreinigung des Bodens erfolgt. Im Zuge des Baus des bestehenden Lebensmitteldiscounters 2002 wurde der betroffene Bereich mit Beton oberflächennah eingekapselt. Damit ist auch bei einer Überschwemmung gesichert, dass die Verneigungen nicht ausgewaschen werden und in die Ilmenau gelangen. Diese Einhausung wird bestehen bleiben. Eine Kennzeichnung der Fläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**Externe Er-
schließung**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen nördlich der Innenstadt und westlich der Ilmenau. Die Erschließung erfolgt über die *Lüneburger Straße* im Westen, welche in Richtung Süden in die Innenstadt und zur Bundesstraße B 71 sowie im Norden zur Landesstraße L 250 führt. Damit ist das Plangebiet auch überörtlich gut angebunden. Darüber hinaus können die umliegenden Wohngebiete schnell über die Verkehrsflächen angefahren werden. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

**Interne
Erschließung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Anbindung an die beiden umliegenden Straßen, ist die Festsetzung von Verkehrsflächen zur internen Erschließung des Baugebietes nicht erforderlich.

**Verkehrs-
entwicklung**

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 neu organisiert und in Richtung Süden auf das angrenzende Grundstück erweitert. Es ist mit einer Erhöhung der Kundenzahlen von rd. 900 auf rd. 1.250 zu rechnen²¹. Damit ist nicht mit einer größeren Zunahme von Kundenverkehren zu rechnen. Da die Bestandssituation keine problematischen Verkehre auslöst, ist auch weiterhin mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung zu rechnen.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Uelzen Lüneburger Straße/Aldi* direkt im Plangebiet ist der Standort durch einige Buslinie an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Damit besteht eine sehr 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 Radverkehrskonzept²² 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 Pedelec-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 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

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

**Rüstungsal-
tlasten**

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsallasten 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 Rüstungsallasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

**Klimaschutzkon-
zept**

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²³ 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 zur Innenstadt und Wohnbebauung, können Einkäufe mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden.

21 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Um- und Ausbau einer Aldi-Marktes mit Wohnbebauung in der Lüneburger Straße 52 Uelzen, 23.05.2019

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

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

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 wird die Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen auf mindestens 50 % vorgeschrieben. Flachdächer müssen vollständig begrünt werden, ausgenommen Belichtungen und untergeordnete technische Anlagen. 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 Anpflanzung von Bäumen im Verhältnis zu den Stellplatzfläche vorgesehen. Entlang der Lüneburger Straße werden zudem Heckenpflanzungen vorgeschrieben.

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)²⁴ 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 Planung wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung²⁵ in das Einzelhandelskonzept eingeordnet. Der Standort des bestehenden Lebensmitteldiscounters und damit auch des geplanten Marktes wird im Konzept als Nahversorgungsstandort definiert und stellt damit einen wichtigen Bestandteil des Versorgungsnetzes der Hansestadt dar. Dementsprechend ist aus konzeptioneller und städtebaulicher Sicht auch eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate oder auch die Erweiterung um kleinflächige, ergänzende Angebotsstrukturen wünschenswert.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

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

**Hochwasser-
schutz**

Das Plangebiet liegt im Osten zum Teil in dem verordneten Überschwemmungsgebiet der Ilmenau. Entsprechend § 78 Abs. 3 WHG sind folgende Punkte bei der Abwägung für einen Bebauungsplan in einem Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Für die Planung wurde ein hydrogeologisches Gutachten²⁶ sowie eine Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch das geplante Vorhaben²⁷ erstellt, welche nachfolgend zusammengefasst werden, bevor die Punkte § 78 Abs. 3 WHG abgearbeitet werden.

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

25 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

26 IGU Ingenieurgesellschaft: Hydrogeologisches Gutachten zum Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes in Uelzen Lüneburger Straße 52-54, Projekt-Nr. 3520034, 18.08.2020

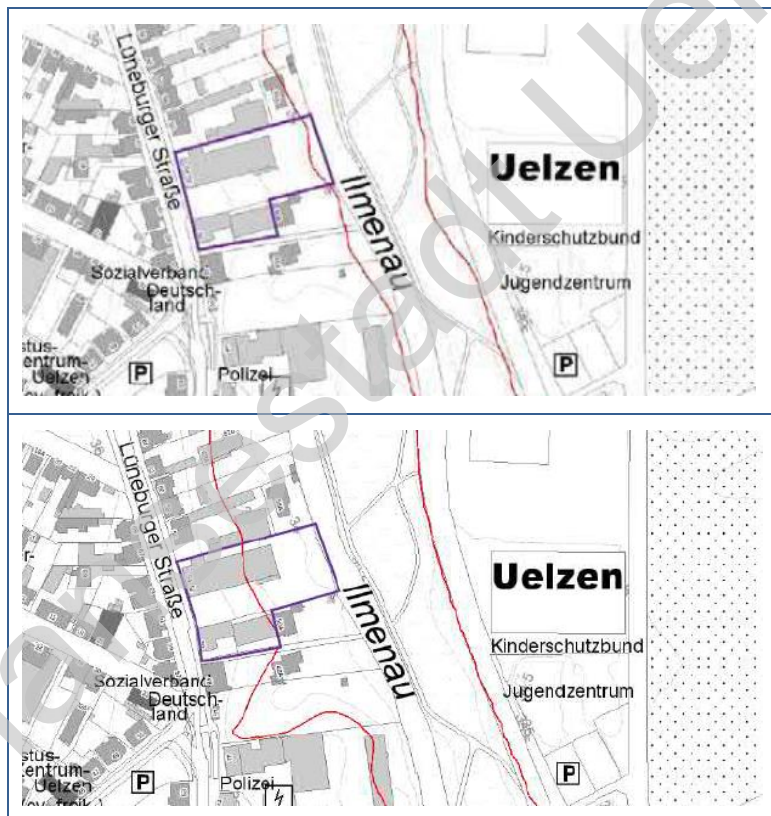
27 IGU Ingenieurgesellschaft: Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch einen geplanten Neubau des Aldi-Markts in der Lüneburger Straße 52-54, 10.11.2020

Das hydrogeologische Gutachten soll feststellen, ob das geplante Bauvorhaben innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Ilmenau liegt und es überprüft die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Überschwemmungsverhalten der benachbarten Grundstücke.

In der direkten Nähe gibt es keine Messstellen, weshalb für die Pegelstände der Ilmenau „Niendorf II“ sowie „Hansen“ und die Grundwasserverhältnisse die Grundwassermessstellen „Oldenstadt F1“ sowie „Veerßen“ herangezogen werden. Daneben wurde durch die Joern Thiel Baugrunduntersuchung GmbH die Untergrundbeschaffenheit der Fläche erkundet und die Grundstücke durch das Architekturbüro Tkotz vermessen.

Wie schon im Bestand, soll auch in der Planung eine fugenlose Pflasterung erstellt werden. Eine Niederschlagsversickerung kann demnach ebenfalls nicht mittels einer Flächenversickerung erfolgen. Die Vermessungsdaten zeigen, dass das Gelände auf den Grundstücken Lüneburger Straße 52 und 54 sowie der benachbarten Grundstücke in Richtung Ilmenau leicht abfällt, wodurch anfallendes Regenwasser auf dem Parkplatz zur Ilmenau hin abfließt. Damit ist ein Aufstau oder eine Störung des Abflussverhaltens durch den Neubau und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen durch den Regenwasserabfluss ausgeschlossen.

Abb. 16 Darstellung von HQ_{häufig}- und HQ₁₀₀-Ereignissen



Der rot markierte Bereich stellt die Fläche dar, die statistisch gesehen im Mittel alle fünf bis 20 Jahre überschwemmt werden würde. Dementsprechend ist nur ein geringfügiger Bereich des Plangebietes betroffen.

Gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet: Bei einem alle 100 Jahre auftretenden Ereignis ist ungefähr die Hälfte des Grundstückes betroffen.

Zudem ist geplant weniger Fläche zu versiegeln. „Dies ist als eine vorteilhafte sowie positive Veränderung bezüglich des Abflussverhaltens auf dieser Fläche zu definieren. Daher ist mit keiner erheblichen Veränderung zwischen dem aktuellen und zukünftigen Zustand, hinsichtlich des Überschwemmungsverhaltens auf benachbarten Grundstücken, zu rechnen.“

Daneben wurde nach § 78 Abs. 4 und 5 WHG geprüft, ob das geplante Vorhaben die Vorgaben für eine Ausnahme erfüllt. Eine Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist nur durch eine Ausnahmeregelung im Einzelfall möglich, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

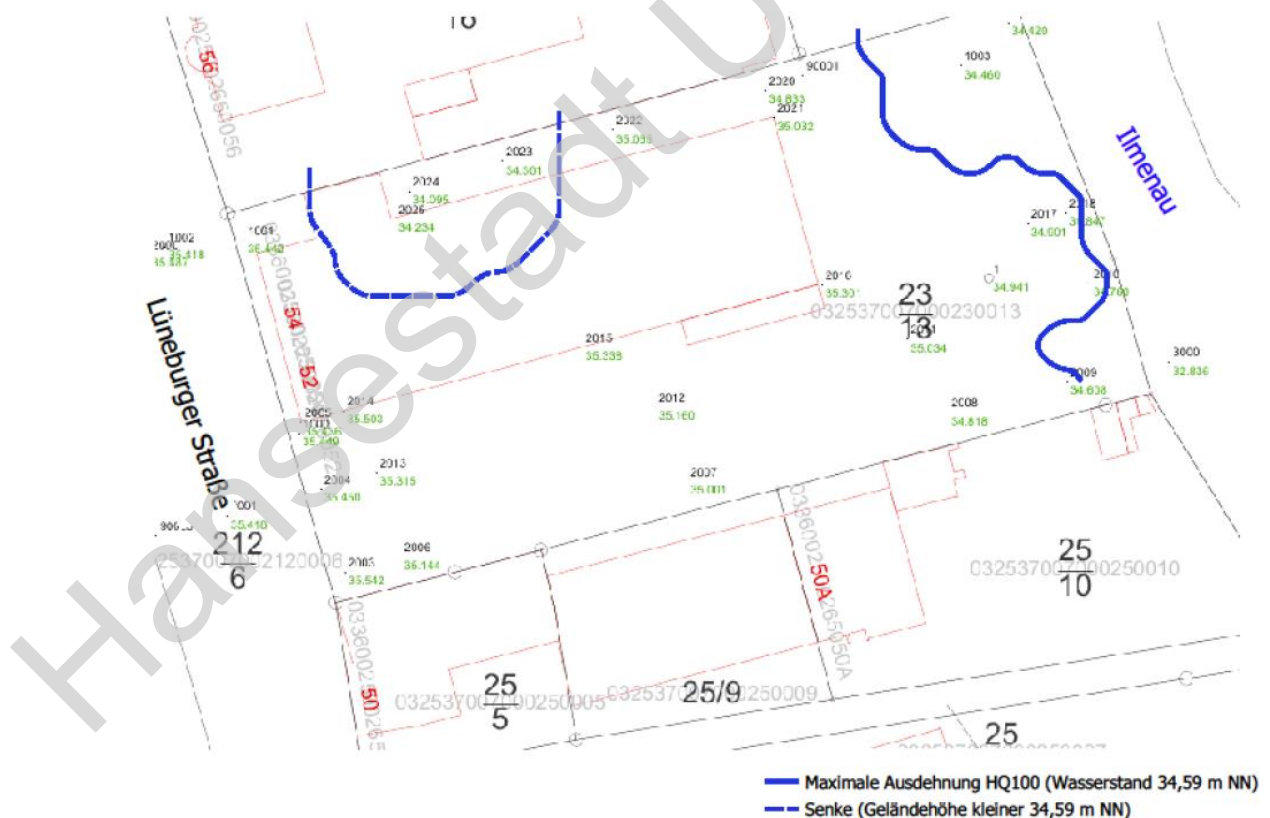
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Hochwasserrückhaltung (a) – Für das Vorhaben werden die bestehenden Gebäude abgerissen (sowohl der Lebensmittelmarkt, als auch die im Süden des Plangebietes gelegenen Gebäude), im Bereich des Lebensmitteldiscounters wird ein neuer, vergrößerter Markt errichtet, im Süden werden dagegen nur Stellplatzflächen ergänzt. Damit entsteht eine größere Freifläche, die als potenzielles Rückhaltvolumen dienen kann.

Daneben zeigt sich durch veraltete und ungenaue Höhenangaben in der Abb. 16 (unten) ein verschärftes Bild als tatsächlich vorliegend. Der Wasserstand bei einem solchen HQ100-Ereignis liegt für das Gelände in der *Lüneburger Straße* laut NLWKN und Landkreis Uelzen bei 34,59 m NN. Eine Verschneidung der aktuellen Vermessungsergebnisse mit diesem Wasserstand zeigt, dass sich der potenziell überflutet Bereich auf die bestehende und auch die geplante Parkplatzfläche im Osten beschränkt. Es ergibt sich eine maximale Überflutungshöhe von 17 cm.

Bei der im Norden eingemessenen Senke kann, aufgrund der Geländehöhen des angrenzenden Grundstückes, ein Zufluss aus nördlicher Richtung ausgeschlossen werden.

Abb. 17 Ausdehnung der Überflutungsflächen bei einem HQ100-Ereignis und aktueller Bebauung



Wasserstand und Abfluss des Hochwassers (b) – „Die Gelände fläche weist eine natürliche Neigung zur Ilmenau auf. Dem Rückfluss des Hochwassers wird somit nicht entgegengewirkt.“

Beeinträchtigung von bestehendem Hochwasserschutz (c) – Im Bereich des Plangebietes gibt es keinen technischen Hochwasserschutz. Zudem liegt weder das bestehende Gebäude noch der Neubau in der Überflutungsfläche, sodass sie Strömungsverhältnisse nicht verändert werden.

Hochwasserangepasste Baumaßnahme (d) – „Die Parkplätze, welche sich im Überflutungsbereich befinden, werden durch eine Überschwemmung nicht geschädigt. Der Neubau reicht nicht bis in das Überflutungsgebiet, eine angepasste Baumaßnahme ist somit nicht notwendig.“

In dieser Einzelfallprüfung werden bereits Punkte der Liste in § 78 Abs. 3 WHG abgeprüft. Demnach ergibt sich folgendes für die Abwägung:

Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (1.) – Wie in Abb. 17 dargestellt, liegt die Überflutungsfläche nur im Bereich der östlichen Parkplatzfläche. In diesem Bereich sollen keine Gebäude errichtet werden, was durch die Lage der Baugrenze im Bebauungsplan festgesetzt wird. Zudem wird die Freifläche innerhalb des Plangebietes erhöht und es entsteht aufgrund der Geländeformen ein Abfluss in Richtung der Ilmenau. Aus diesen Gründen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes (2.) – siehe dazu Punkt c der Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch das geplante Vorhaben.

Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (3.) – siehe dazu Punkt d der Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch das geplante Vorhaben.

Dementsprechend wird durch die Planung der Hochwasserschutz der Ilmenau nicht beeinträchtigt und auch die geplante Bebauung ist nicht durch eine Überschwemmung gefährdet. Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Der zulässige Oberflächenwasserabfluss wird über Örtliche Bauvorschrift beschränkt. Maximal 1l/(s*ha) Niederschlagswasser dürfen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Entsprechend sind geeignete Rückhaltesysteme im Plangebiet vorzusehen. Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet soll damit auf einem den natürlichen Verhältnissen angenäherten Niveau gehalten werden. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist jedoch aufgrund der verdichteten Grundstücksfläche und geplanten Nutzung nur eingeschränkt möglich. Es sind weitere bauliche Vorkehrungen zu Rückhaltung und Drosselung erforderlich und auf Baugenehmigungsebene zu klären.

Oberflächen-
entwässerung

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der bauli-
chen Nutzung

Als **Art der Nutzung** wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Wohnen“** festgesetzt. In diesem ist im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.270 m² zulässig. Die aufgelisteten Hauptsortimente müssen mindestens 90 % der Fläche einnehmen, auf den übrigen 10 % der Gesamtverkaufsfläche sind die zuvor nicht genannten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Sinne der Uelzener Sortimentsliste zulässig (siehe 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, Kassenzonen, 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.

Maß der baulichen Nutzung

In den Obergeschossen sind dagegen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Damit wird dem Bedarf an Wohnungen in der Hansestadt Uelzen sowie der Struktur in der *Lüneburger Straße* Rechnung getragen.

Das Sonstige Sondergebiet wird in seinen Nutzungsziffern an die Erfordernisse von Lebensmittelmärkten angepasst. Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** für das Grundstück liegt deshalb bei **0,6**. Für Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten kann die Grundflächenzahl auf bis zu 0,9 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Damit können bis zu 90 % des Grundstücks versiegelt werden. Dementsprechend werden die Orientierungswerte der BauNVO überschritten. Allerdings ist in diesem Fall eine Überschreitung geboten. 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. Zudem befindet sich im Norden des Plangebietes eine Altlast, die eingekapselt wurde und dementsprechend ebenfalls eine versiegelte Fläche darstellt. Eine vollständige Nutzung als Stellplatzfläche ist voraussichtlich nicht möglich. Teile der Altlast werden demgemäß begrünt.

Entlang der *Lüneburger Straße* werden in einem Abstand von 20 m, wie im bestehenden Bebauungsplan, **mindestens zwei- bis maximal drei Vollgeschosse (II-III)** festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, insbesondere den denkmalgeschützten Gebäuden. Der betreffende Abschnitt der *Lüneburger Straße* ist durch mehrgeschossige Blockrandbebauung, zumeist in geschlossener Bauweise geprägt. Die Herstellung eines ausschließlich erdgeschossigen Gebäudekörpers entspricht nicht der städtebaulichen Zielvorstellung mit möglichst einheitlichen und klaren Raumkanten für die *Lüneburger Straße*. Eine eingeschossige Bauweise würde sich nicht in die Umgebung einfügen und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

Im rückwärtigen Raum der Bauflächen werden **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zugelassen. Mit der Zweigeschossigkeit ist genügend Spielraum für eine dem Nutzungswandel angepasste, bauliche Entwicklung gegeben. Gleichzeitig wird eine moderate Nutzungsintensität gesichert, die das Konfliktpotenzial zwischen unterschiedlichen Nutzungen geringhält.

Bauweise

Gebäude dürfen in der **geschlossenen Bauweise (g)** errichtet werden. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der *Lüneburger Straße* ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Bereits die historische Bebauung lässt nur vereinzelt kleinere Durchlässe zu den Hintergrundstücken frei. Zudem ist auch auf den Hintergrundstücken eine Grenzbebauung historisch gewachsen.

Gebäudehöhe

Im Sondergebietsteil SO 1 beträgt die zulässige **Firsthöhe** maximal 17,5m. Sie orientiert sich damit an den Maßgaben, die sich aus dem umgebenden, straßenseitigen Baubestand entlang der *Lüneburger Straße* ableiten. Im SO 2 beträgt die zulässige Oberkante der Gebäude maximal 7,0m. Auch für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird damit ein Höhenmaß bestimmt, dass sich den Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude auf den Hintergrundstücken der Umgebung anpasst. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Überbaubarer Bereich

Der überbaubare Bereich wird durch **Baulinien und Baugrenzen** bestimmt. Insgesamt wird das Baufeld eng an der geplanten Bebauung orientiert und hat damit eine Tiefe von 62 m und eine Breite von 34 m. Entlang der *Lüneburger Straße* ist, wie im derzeit geltenden Bebauungsplan, eine Baulinie vorgesehen. Damit wird die weitgehend geschlossene Bauflucht in diesem Straßenabschnitt gesichert. Im übrigen Bereich werden Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen sowie nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4), um überdimensionierte Stellplatzflächen zu verhindern und Belastungen durch Zu- und Abgangsverkehr in den rückwärtigen Bereichen zu minimieren.

Daneben sind **Nebenanlagen, Garagen und Carports** im Sondergebietsteil SO 1 nicht zulässig. Damit soll das Stadtbild im Straßenraum der *Lüneburger Straße* nicht durch kleinteilige, zum Teil technische Baukörper und Anlagen beeinträchtigt werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass einige denkmalgeschützte Gebäude in der Umgebung vorhanden sind.

Immissions- schutz

Zum Schutz der Nachbarschaft und der Insekten werden Vorgaben zu den **Lichtimmissionen** im Plangebiet getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). 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 / private Grünfläche

Für eine Begrünung und Auflockerung der großen Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 7 Stellplätze ein **einheimischer Laubbaum zu pflanzen** ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (1)). Dieser ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Ilmenau wird eine 7 m breite **private Grünfläche** als **Fläche zum Pflanzterhalt und zur Anpflanzung** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (2)). Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Ilmenau ist eine freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Auf der Rest der Fläche ist eine extensiv unterhaltene Hochstaudenflur zu entwickeln, die einmal im Jahr gemäht wird. Gegen den Parkplatz ist die Fläche durch eine geschnittene Buchenhecke abzugrenzen. Damit wird ein Puffer zur angrenzenden Ilmenau, die auch zugleich ein FFH- und Landschaftsschutzgebiet darstellt, geschaffen.

Zudem ist entlang der *Lüneburger Straße* eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (3)). Hier ist eine Rotbuchenhecke in einer Mindesthöhe von 0,8m bis 1,0m mit zwischengepflanzten, hochstämmigen Weißdornbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die Einsehbarkeit der direkt an den Straßenraum der *Lüneburger Straße* grenzenden Flächen, die nicht überbaubar sind, von der *Lüneburger Straße* aus verringert werden. Die Unterbrechung der Bauflucht wird damit optisch abgemildert. Auf den Flächen ist die Entwicklung großflächiger Stellplatzflächen zu erwarten. Die Einsehbarkeit des Straßenraumes für den Abfahrtsverkehr von diesen Flächen und damit die Verkehrssicherheit bleibt auch mit den vorgesehenen Pflanzungen gewahrt.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

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

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. Insbesondere in diesem Teilbereich der *Lüneburger Straße* befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eines befindet sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite. 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. Letztere können jedoch in dieser Umgebung zu optischen Beeinträchtigungen, weshalb sie in Anzahl und Höhe gesteuert werden. Darüber

hinaus werden nur Werbeanlagen zugelassen, die an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird zudem 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

Im Sondergebietsteil SO 1 wird die Ausbildung von Sattel- oder Waldächern vorgeschrieben. Damit wird sichergestellt, dass sich die Dachlandschaft im Plangebiet der Dachlandschaft, die im Straßenraum der *Lüneburger Straße* von zum Teil historischer Bebauung geprägt ist, in den Grundformen anpasst. Zusammen mit der festgesetzten, mindestens zweigeschossigen Bauweise soll so eine Gebäudekubatur gefördert werden, die sich in den Bestand der Gebäudeansichten an der *Lüneburger Straße* einfügt.

Daneben wird auf Flachdächern die Anlage einer Begrünung bestimmt. 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. Durch die Vorgaben der Flachdachbegrünung, die klimatisch ausgleichend wirkt, und der Errichtung von Solaranlagen auf 50 % der gesamten Dachflächen, die zur Deckung des Energiebedarfs in den Gebäuden beitragen, setzt der Bebauungsplan die Vorgaben des Klimaschutzkonzepts der Hansestadt Uelzen um.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Entsprechend sind geeignete Rückhaltesysteme im Plangebiet vorzusehen. Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet soll damit auf einem den natürlichen Verhältnissen angenäherten Niveau gehalten werden.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet** – Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet (Ilmenau-2, Gerdau, Hardau und Sterdau). Die gesetzlichen Bestimmungen müssen beachtet werden.

Hinweise

2. **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 Abs. 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 Abs. 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.

3. **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. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeu-

tung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

4. **Altablagerungen** – Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast. Im Jahr 2002 wurde der betroffene Bereich mit Beton oberflächennah eingekapselt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
6. **Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	6.490 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	5.010 m ²
Private Grünfläche / Fläche für Erhaltung und Anpflanzung	320 m ²
Straße	1.160 m ²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.12.2018	Aufstellungsbeschluss (Stadtrat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
23.05. – 24.06.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
23.05. – 24.06.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
07.03. – 14.04.2023	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
07.03. – 14.04.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
03.07.2023	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung
der Planungen

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.

Es geht um den Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche, der durch diese Maßnahme die Großflächigkeit erreicht. Baumaßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Planes zu erwarten.

Die Planung wurde ausgearbeitet von der P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, im Einvernehmen mit der Hansestadt Uelzen.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 08.09.2023



Bürgermeister

Hansestadt Uelzen