

Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Begründung

22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“



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	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	11
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)	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	13
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	14
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)....	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	19
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	19
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	22
4	Inhalte des Bebauungsplans	22
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	22
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	23

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 beinhalten.

Ziel

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

Daneben besteht in der Hansestadt Uelzen eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen. Aufgrund der üblicherweise eingeschossigen Bauweise von Lebensmitteldiscountern, bietet sich die Nutzung der Obergeschosse für Wohnen an. 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

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels ist die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 27.09.2021 beschlossen.

Lage und Größe

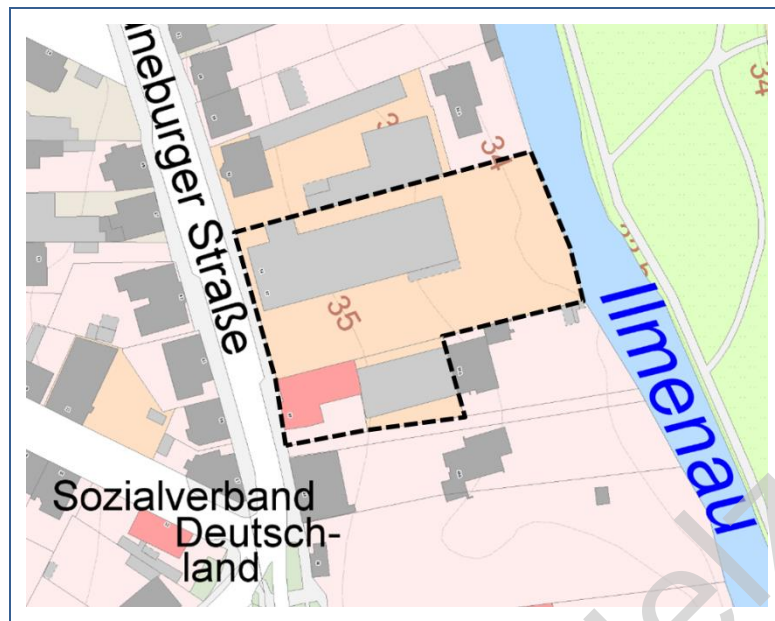
Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Kernstadt von Uelzen. Dort liegt es direkt angrenzend an die Ilmenau im Osten und wird im Westen durch die *Lüneburger Straße* erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 5.340 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 23/13;
- 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;
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 23/13 und 25/5.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2020)



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

23/13, 25/5 und 25/9.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LROP)

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

Daneben sind die im LROP⁴ bestimmten Vorgaben (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) für großflächigen Einzelhandel einzuhalten, denn durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird die Großflächigkeit erreicht. In einem in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten des Büros BBE Handelsberatung (Juli 2019)⁵ 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

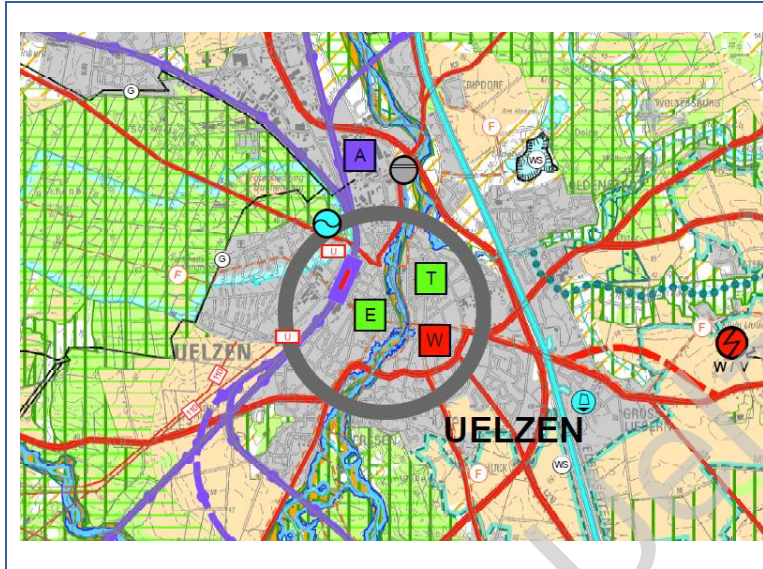
7 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05

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.

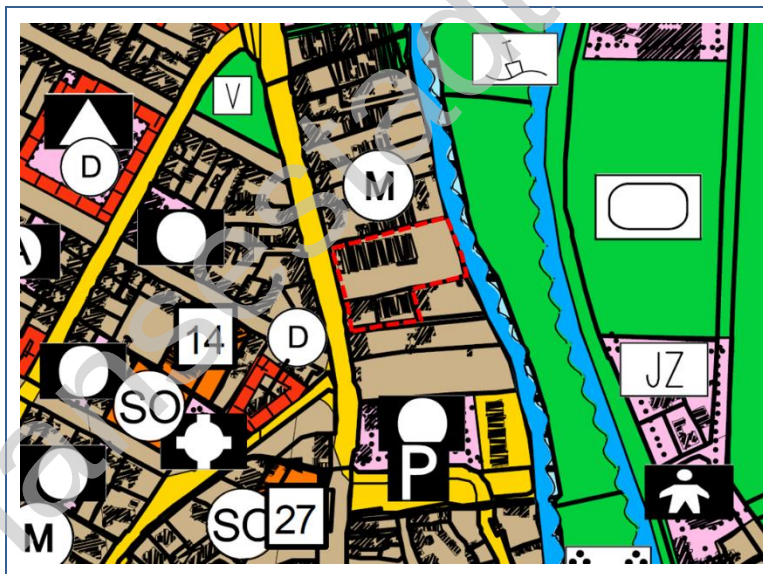
Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Östlich an den Änderungsbe-
reich angrenzend bzw. inner-
halb des Änderungsbereichs
wird ein Vorranggebiet Natura
2000, ein Vorranggebiet für
Natur und Landschaft sowie
ein Vorranggebiet für
Hochwasserschutz darge-
stellt. Der Lebensmittelmarkt
besteht bereits langjährig
und auch der Neubau wirkt
sich nicht negativ auf das
Natura 2000- und das Vor-
ranggebiet aus (siehe auch
Kap. 3.7 (Schutzgüter Pflan-
zen und Tiere) und 3.12.).

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächen-
nutzungsplan (2000) der
Hansestadt Uelzen stellt den
Änderungsbereich als ge-
mischte Baufläche dar. Für
die Errichtung des Einzel-
handelsbetriebs ist allerdings
die Darstellung eine Sonder-
baufläche notwendig.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 durchgeführt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen nördlich des Kernstadtbe-
reichs. Die Umgebung ist zum Großteil durch eine gemischt genutzte Umgebung geprägt. Es beste-
hen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen sowie sonstige gewerbliche Nutzungen mit Wohn-
nutzungen in den Obergeschossen. Insgesamt nimmt die Einzelhandels- und Nutzungsdichte ent-
lang der *Lüneburger Straße* in Richtung Norden ab. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich die
als FFH-Gebiet geschützte Ilmenau mit angrenzenden Parkflächen sowie Sportverein.

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 zweigeschossig ausgeführt werden. Die Flächen im Erdgeschoss werden durch den Lebensmitteldiscounter genutzt, im oberen Geschoss wird eine Wohnnutzung mit vier Wohneinheiten vorgesehen.

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

Berührte Belange

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. 4 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 Änderungsbereich geplanten Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten¹⁰ in Auftrag gegeben, welches im Folgenden wiedergegeben wird.

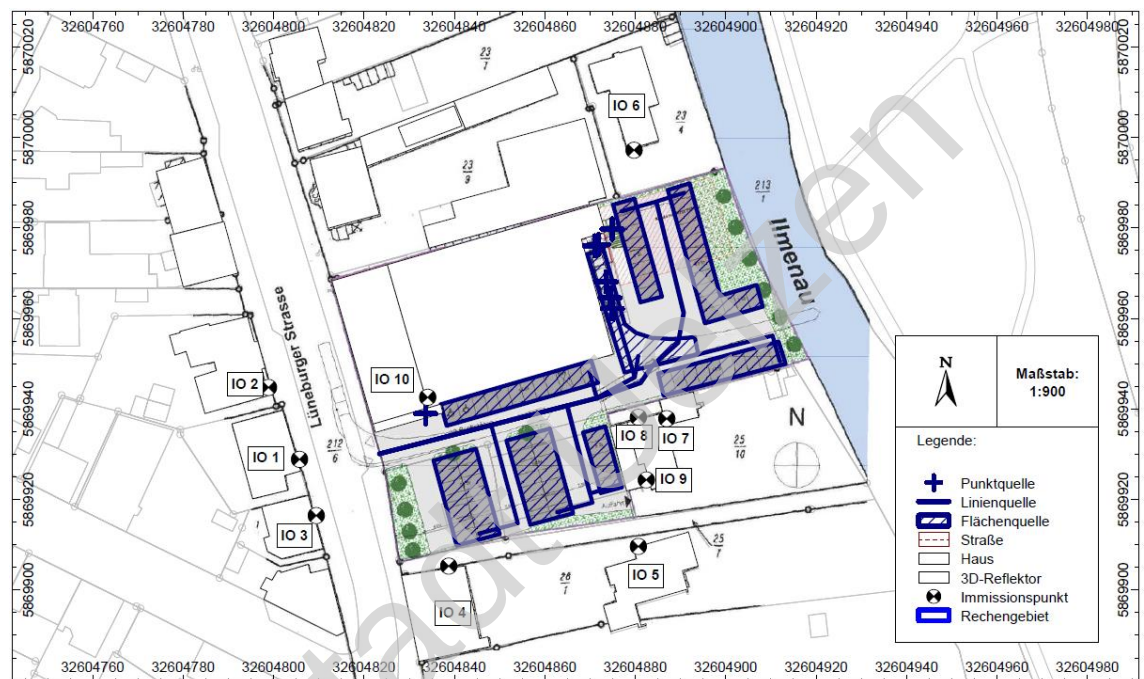
Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden müssen eingehalten werden. In Mischgebieten sind tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

10 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

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. 5 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.

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.

Folgende Bewegungen und Einwirkzeiten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Abb. 6 Bewegungen und Einwirkzeiten der Schallquellen

Schallquelle	Bewegungen / Einwirkzeiten			ung. Nachstd.
	06:00 – 07:00	07:00 – 20:00	20:00 – 22:00	
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 Kühlttechnik	1 Std	13 Std	2 Std	1 Std

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

„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. 7 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 Änderungsbereich 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.

Lärmimmissionen
an Straße

Abb. 8 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

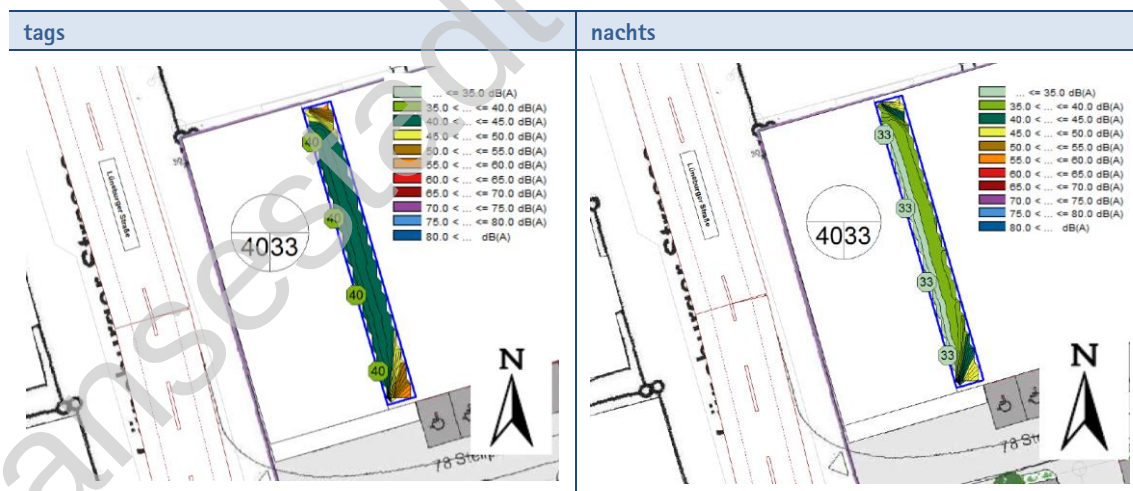
Folgende Grenz- und Orientierungswerte müssen bzw. sollten dabei eingehalten werden:

Abb. 9 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. 10 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 Darstellung dieser Sonderbaufläche soll im parallel aufgestellten Bebauungsplan das Entstehen von Wohnnutzungen in den Obergeschossen ermöglichen. 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)

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Zentrumsicherung 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 „Lebensmittelmart“ der geplanten Sonderbaufläche ist mit der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters 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 'anschließende' 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)

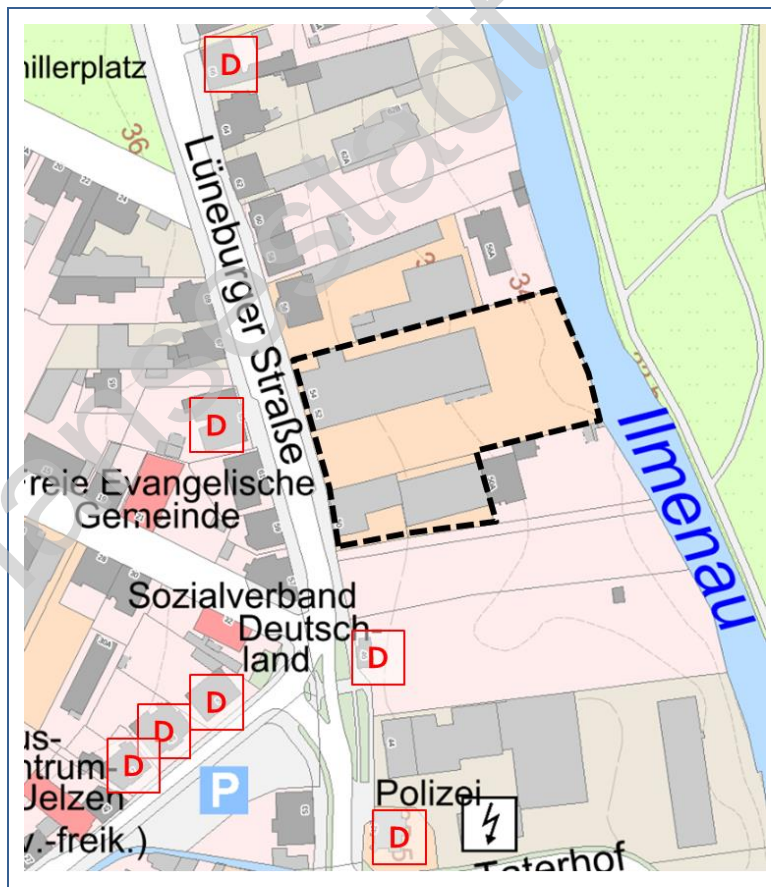
Archäologischer Denkmalschutz

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. 11 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).

Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters steht dem Denkmalschutz nicht generell entgegen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen.

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

Ortsbild

Der Änderungsbereich befindet sich in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden. Wie zuvor erwähnt, werden deshalb in der verbindlichen Bauleitplanung 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 und Tiere

Der Änderungsbereich 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.

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Änderungsbereichs 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.

Außerhalb des Änderungsbereichs 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. 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.

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.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan können Festsetzungen für eine Erhaltung und der Schaffung weiterer Begrünung getroffen werden. Aufgrund der bisher starken Versiegelung, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere auf das FFH-Gebiet, erfolgen.

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

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

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 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 Änderungsbereichs liegt mittlerer Gley-Podsol vor, im Osten wird der Bodentyp als tiefer Gley angegeben.¹³ Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich und der Umgebung nicht verzeichnet.¹⁴ Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) wird für die Fläche als gering eingestuft.¹⁵ Der Änderungsbereich weist keine Rohstoffvorkommen auf.¹⁶ Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Altlast, die mit Beton oberflächennah eingekapselt wurde.

Die angestrebte Planung sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche vor. Damit wird entsprechend der Orientierungswerte gemäß BauNVO eine maximale Versiegelung von 80 % vorbereitet. Nach dem derzeit gültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 233, ist bereits heute eine Versiegelung von 80 % möglich. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die parallele 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 Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer. Allerdings grenzt im Osten die Ilmenau an den Geltungsbereich an. Das entsprechende Überschwemmungsgebiet liegt im Änderungsbereich.

Durch die Planung wird das Gewässer nicht beeinträchtigt. Für das Überschwemmungsgebiet wurde gutachterlich dargelegt¹⁷, 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).

Demnach sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 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 die Planung 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).

■ 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. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen

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

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

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

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

17 Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umweltmanagement IGU Prof. Dr.-Ing. Salomo + Partner mbH: Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch einen geplanten Neubau des Aldi-Markts in der Lüneburger Straße 52-54, 10.11.2020

gungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG). Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im parallel aufgestellten Bebauungsplan können Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

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

Die möglicherweise in einer Sonderbaufläche für einen Lebensmitteldiscounter 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)

In der parallelen verbindlichen Bauleitplanung können dazu Vorgaben getroffen werden.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁸ und der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen¹⁹ treffen keine Aussagen zum Änderungsbereich. Die in der Umgebung liegenden wertvolleren Strukturen (insbes. die Ilmenau im Osten) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität 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 Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

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

Eingriff

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich weder ein Defizit noch ein Überschuss.

Abb. 12 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit – Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gemischte Baufläche (5.340 m ²)				
- Max. Versiegelung – 80 % (durch Überschreitung)	X	0	4.727	0
- Unversiegelt – 20 %	PZA	1	1.068	1.068
Summe Bestand			5.340	1.068

* 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

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

19 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Abb. 13 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (5.340 m²) - Max. Versiegelung – 80 % - Unversiegelt – 20 %	X PZA	0 1	4.727 1.068	0 1.068
Summe Bestand			5.340	1.068
* 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 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	1.068
Nach der Planung	1.068
Saldo	0

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung 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

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

Strom / Gas

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

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Abwasser

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

Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Altlast. Hier ist durch die vorherige Nutzung eine Verunreinigung der Bodens erfolgt. Im Zuge des Baus des bestehenden Lebensmitteldiscounters 2002 wurde der betroffene Bereich mit einer HDPE-Dichtungsbahn 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)

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

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

Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs und der Anbindung an die angrenzende Straßen, ist die Darstellung von Verkehrsflächen zur internen Erschließung des Baugebietes nicht erforderlich.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Uelzen Lüneburger Straße/Aldi* direkt an den Änderungsbereich angrenzend 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 Radverkehrskonzept²⁰ 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.

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

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

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

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

Rüstungsaltslasten

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

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

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

Klimaschutzkonzept

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²¹ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

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

In der parallelen verbindlichen Bauleitplanung können weitere Vorgaben getroffen werden.

EZK

Für die Hansestadt Uelzen wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)²² 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 Verträglichkeitsuntersuchung²³ 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)

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich 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 Gutachten²⁴ sowie eine Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch das geplante Vorhaben²⁵ erstellt, welche nachfolgend zusammengefasst werden, bevor die Punkte § 78 Abs. 3 WHG abgearbeitet werden.

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

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

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

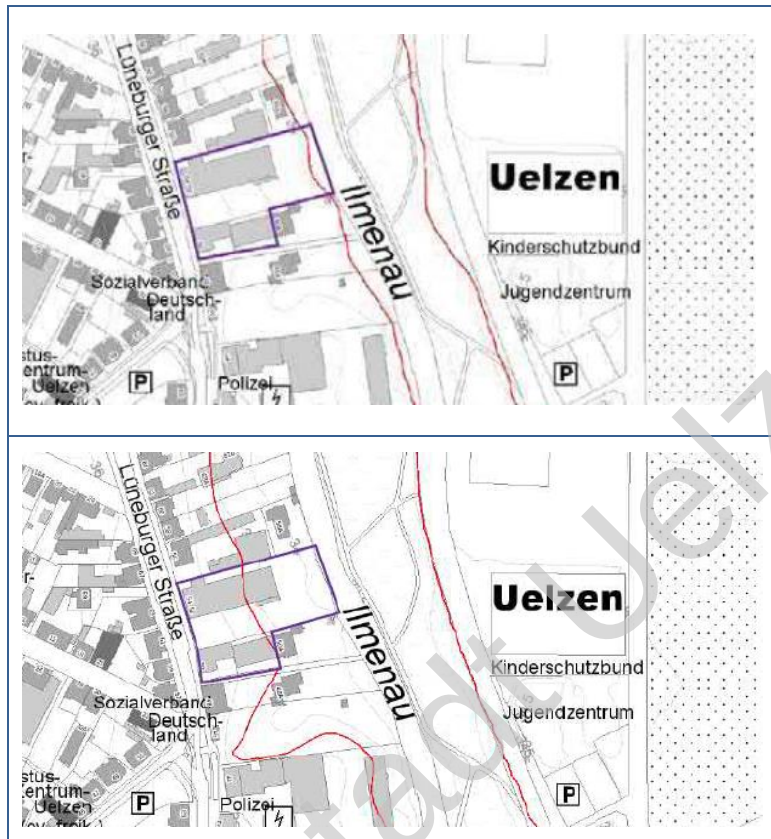
23 Dr. Lademann & Partner: Die Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ersatzneubaus mit Erweiterung der Verkaufsfläche, Juli 2019

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

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

GmbH die Untergrundbeschaffenheit der Fläche erkundet und die Grundstücke durch das Architekturbüro Tkotz vermessen.

Abb. 15 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 Änderungsbereichs betroffen.

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

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.

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

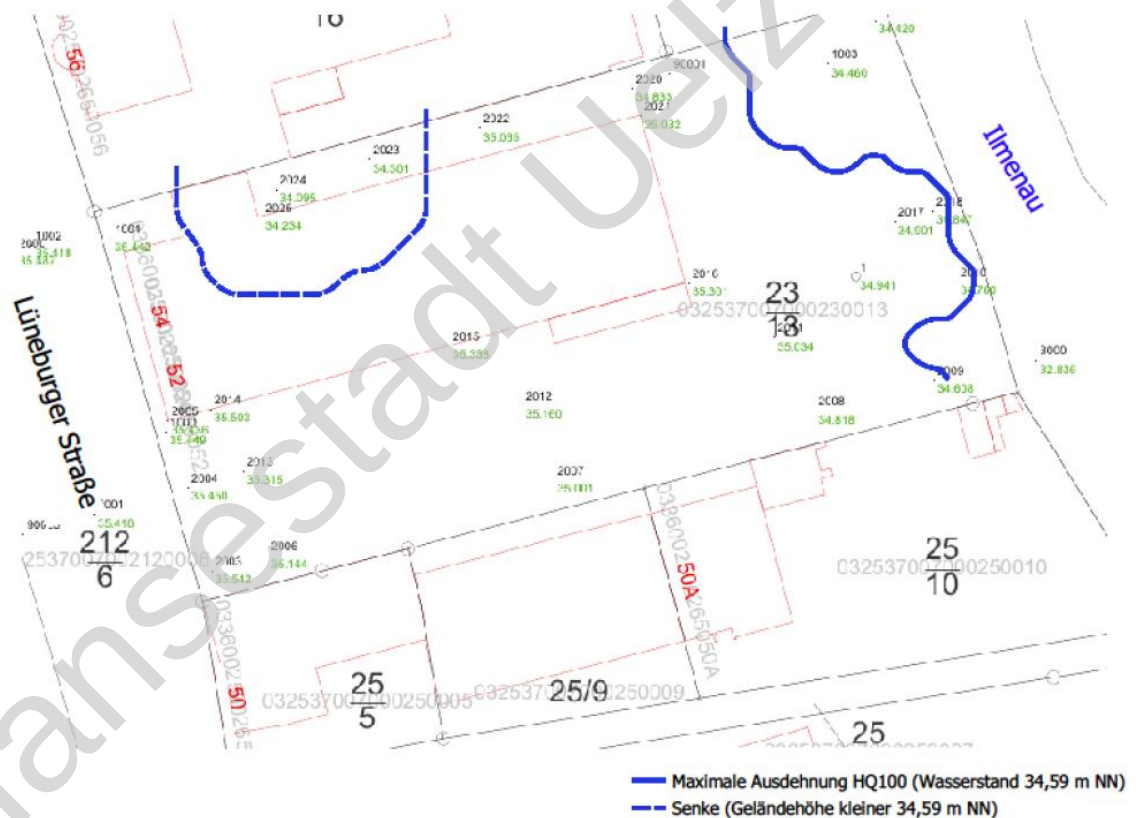
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Hochwasserrückhaltung (a) – Für das Vorhaben werden die bestehenden Gebäude abgerissen (sowohl der Lebensmittelmarkt, als auch die im Süden des Änderungsbereichs 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 Rückhaltevolumen dienen kann.

Daneben zeigt sich durch veraltete und ungenaue Höhenangaben in der Abb. 15 (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. 16 Ausdehnung der Überflutungsflächen bei einem HQ100-Ereignis und aktueller Bebauung



Wasserstand und Abfluss des Hochwassers (b) – „Die Geländefläche 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. 16 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.

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

Der Änderungsbereich wird als **Sonderbaufläche** dargestellt, um einem ansässigen Lebensmitteldiscounter die Großflächigkeit zu ermöglichen. Daneben werden die Altlast sowie das Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Weitere Darstellungen enthält die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 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.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich eine Altlast. Im Jahr 2002 wurde der betroffene Bereich mit einer HDPE-Dichtungsbahn 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.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	5.340 m ²
Sonderbaufläche (S)	5.340 m ²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.09.2021	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

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

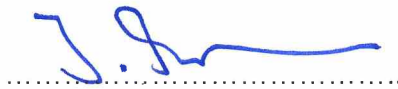
Durchführung
der Planungen

Es geht um den Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.270 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 03.08.2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen