HANSESTADT LÜNEBURG
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Vorlage-Nr.
VO/11194/24

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
04.03.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 121 "Baucentrum Mölders" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die öffentliche Auslegung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	25.03.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	02.04.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	22.04.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	23.04.2024	Verwaltungsausschuss
N	28.05.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 beschlossen, für die nordwestliche Teilfläche des Baucentrum Mölders südlich der Lüneburger Straße, westlich des „Kiebitzmarkts“ und nördlich des landwirtschaftlichen Weges den Bebauungsplan Nr. 121 „Baucentrum Mölders“ aufzustellen.
Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Baumarkt). Der Betrieb plant insbesondere den Baumarktanteil auf maximal 4.084 m² Verkaufsfläche zu erweitern und dabei den einzelhandelsrelevanten Privatkundenverkehr vom gewerblichen Geschäftskundenverkehr räumlich zu trennen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 04.10. bis 03.11.2023 im Internet und durch Aushang der Planunterlagen im Bereich Stadtplanung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel über die Planung informiert und zur Äußerung aufgefordert.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt worden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird insofern abgesehen.

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sind vom Investor zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten liegt vor.

Ergänzung aufgrund der Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 25.03.2024:

Es wurde sich in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 25.03.2024 mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern möglich, u.a. um Regelungen im Hinblick auf die Überdachung von Stellplätzen mit PV-Anlagen und versickerungsfähigem Pflaster ergänzt werden. Der Vorhabenträger wurde daraufhin um Vorschläge für eine Umsetzung gebeten. Die E-Mail mit seiner Sachdarstellung zu den beiden Themenbereichen ist als Anlage beigefügt. Ihr ist zu entnehmen, dass kein Bedarf für eine zusätzliche Nutzung von Parkplatzflächen für PV-Anlagen entstehen wird. Ferner wird ein mit dem Bereich Umwelt abgestimmtes Entwässerungskonzept die Versickerung von Oberflächenwasser gewährleisten.

Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber dem Entwurf vom 25.03.2024 ergänzt:

- Festsetzung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. durch Rigolen und Sickerflächen).

Außerdem:

- Klarstellung der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung,
- Klarstellung, dass die Länge der Werbeanlagen auch oberhalb der Traufe maximal 30 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen darf.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurde soweit erforderlich an die Änderungen angepasst. Ebenso wurden in der angepassten Fassung der Begründung die unterschiedlichen Angaben zur Verkaufsfläche in den Planunterlagen und dem Einzelhandelsgutachten nachvollzogen.

Alle vorgenannten Änderungen der Planfestsetzungen und der Begründung sind in den anliegenden Unterlagen rot markiert.

Die Änderungen in der Auswirkungsanalyse Einzelhandel sind gelb markiert.

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Unterlagen den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen. Sofern dem Entwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich entsprechend gebilligter Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Stellungnahme öffentlich auszulegen und über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg zugänglich zu machen.
Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (–)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	- Bauen an sich verursacht THG-Emissionen + Bebauungsplan der Innenentwicklung, es werden keine neuen Flächen versiegelt
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	+ Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		Keine Auswirkungen erkennbar.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	+	+ Die Versorgung im Baumarktsegment wird verbessert
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		Keine Auswirkungen erkennbar.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		Keine Auswirkungen erkennbar.
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		Keine Auswirkungen erkennbar.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	+ Arbeitsplätze bleiben erhalten, mglw. entstehen auch neue Arbeitsplätze.
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	+ Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO_2-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

□ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO_2-Emissionen

X Positiv (+): CO_2-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO_2-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

x Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/10318/22 geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

□ Die Vorgaben wurden eingehalten.
□ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 63,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

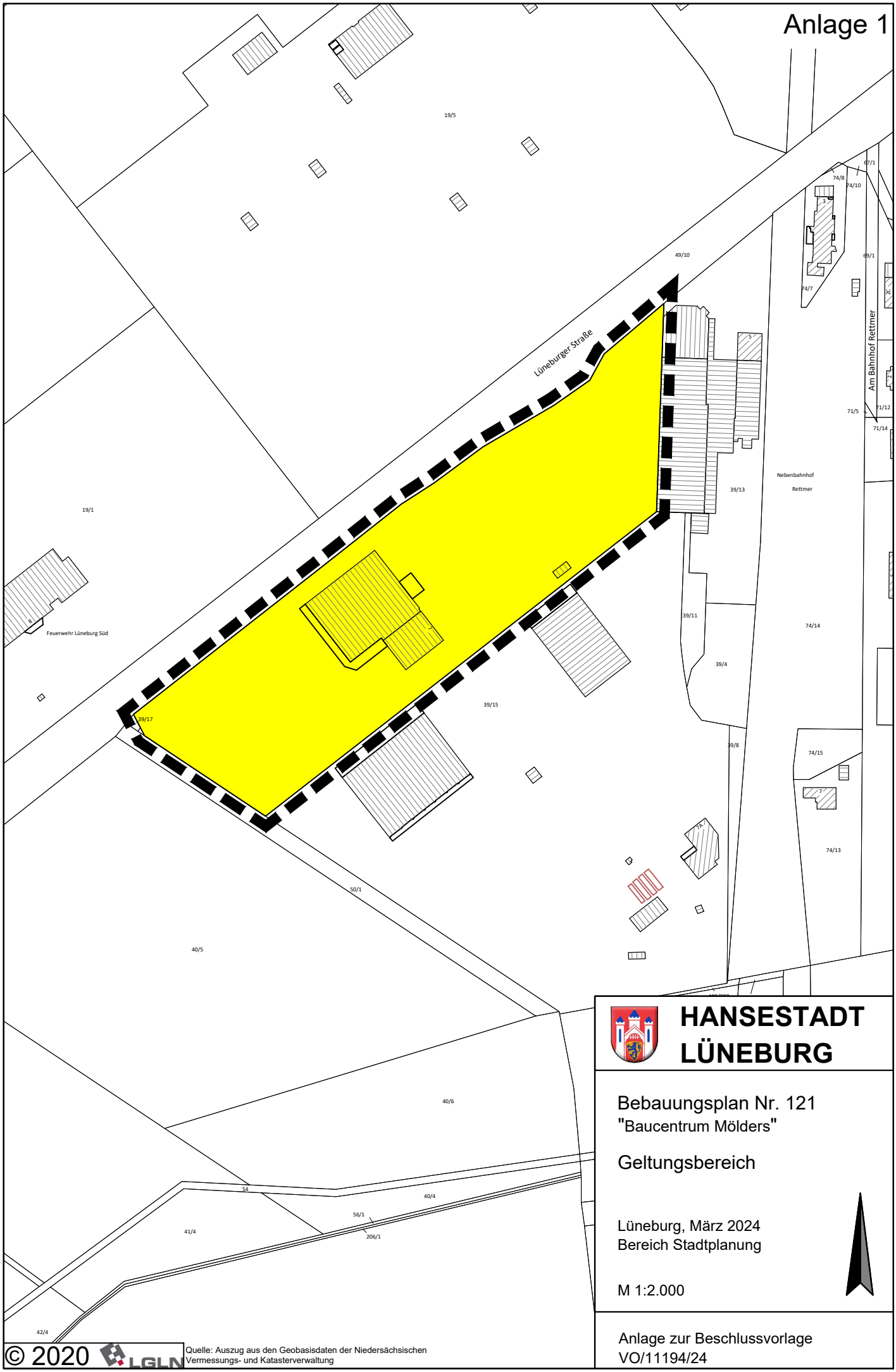
Anlagen:
Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Planzeichnung
Anlage 3 Textl. Festsetzung
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Auswirkungsanalyse Einzelhandel
Anlage 6 Baugrunderkundung
Anlage 7 Bodenanalytik
Anlage 8 Mitteilung Herr Mölders
Anlage 9 Avacon Info zur Begrenzung der PV-Anlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 „Baucentrum Mölders“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Zusätzlich sind der Inhalt der Auslegungsbekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anlage 1



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 121
"Baucentrum Mölders"

Geltungsbereich

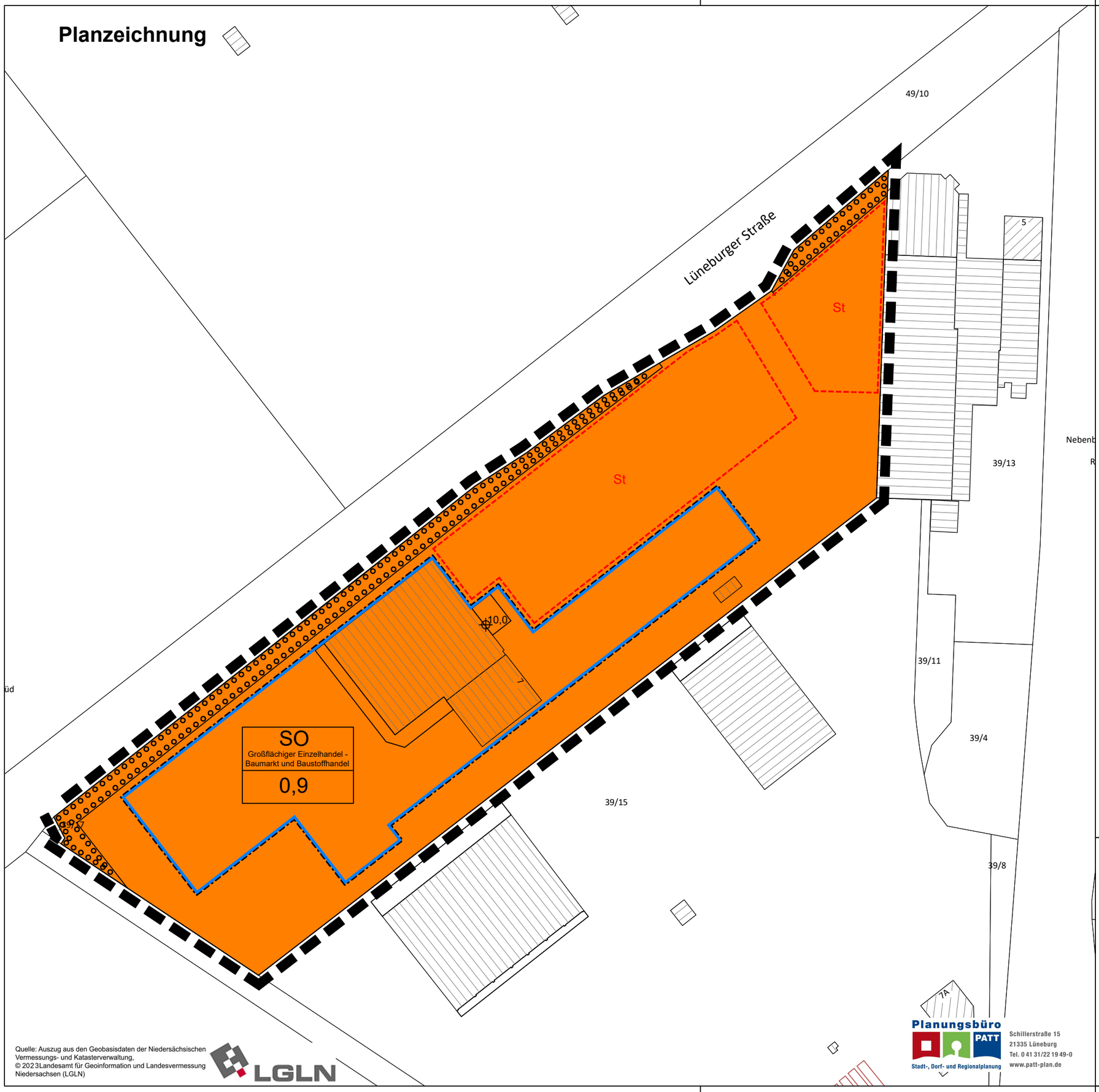
Lüneburg, März 2024
Bereich Stadtplanung

M 1:2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11194/24

© 2020 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planzeichenerklärung

Anlage 2

1. Art der baulichen Nutzung

SO – Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt und Baustoffhandel

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt und Baustoffhandel"
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Nähere Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzung Nr. 1

2. Maß der Baulichen Nutzung

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

10,0 Höhenbezugspunkt über NHN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 121 „Baucentrum Mölders“

Stand: Entwurf 02/2024

M 1:1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt und Baustoffhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Als Hauptsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf einschließlich Bodenbelag / Tapeten / Farben gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Lüneburg (2011)
2. Als Randsortiment
   - Leuchten, Lampen, Beleuchtungsmittel,
   - Zubehör für Fahrräder und Autos sowie saisonale Waren,
   - Haushaltswaren wie Wäscheständer und -körbe, Wäschespinnen, Leitern, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Putzmittel, Kerzen,
   - Camping, Zelten, Outdoor und Poolzubehör.
3. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf die Verkaufsflächenzahl von 0,026 nicht überschreiten. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 16.195 m² heranzuziehen.
4. Gastronomiebetriebe, wie Backshops, Café, Bistro oder Imbiss
5. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für Personal, Sanitärräume
6. Stellplätze und Nebenanlagen, Ladestationen für Elektromobile
7. Alle sonstigen für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Grundfläche von GRZ 0,9 darf nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Oberkante ist bei Flachdächern (0° bis maximal 10°) der obere Dachabschluss (Oberkante Attika) und bei geneigten Dächern die Traufhöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenhaut der Fassade. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind, der Energiegewinnung oder der Belichtung und Belüftung dienen, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis 1,5 m überschreiten.
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschrift.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Oberflächenentwässerung

3.1 Stellplätze und Nebenanlagen sowie dem Hauptnutzzweck zugehörige nichthochbauliche Lager- und Betriebsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Begrünung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist einer durchgängigen, strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzenliste sowie aus bodendeckenden Gehölzen oder Staudengewächsen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste für Heckenpflanzen

- Hainbuche (Capinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crategus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehendom (Prunus spinosa)
- Faulbaum (Rhamnus frangus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Öhrchen-Weide (Salix aurita)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

5.1 Werbeanlagen

(1) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

(2) Frei stehenende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 9 m über Gelände nicht überschreiten.

(3) Werbeanlagen ~~an den Gebäudefassaden~~ dürfen in ihrer Länge in der Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen die Traufe bzw. die Oberkante Attika um maximal 1,5 m überschreiten.

(4) Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.

5.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Bebauungsplan Nr. 121
„Baucentrum Mölders“

der Hansestadt Lüneburg

Begründung

Stand: Entwurf, Februar 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel ... 3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
3. Planvorgaben ... 4
4. Auswirkungsanalyse Einzelhandel ... 6
5. Planung ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Stellplätze / Eingrünung ... 11
5.4 Örtliche Bauvorschriften ... 11
6. Ver- und Entsorgung ... 12
7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit ... 12

1. Anlass und Ziel

Die Mölders Baucentrum GmbH beabsichtigt, ihre Niederlassung an der Lüneburger Straße 7 im Ortsteil Rettmer zu modernisieren und baulich zu erweitern.

Derzeit verfügt das Baucentrum über eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.421 m² einschließlich der Freiflächen des Gartencenters. Der Privatkundenverkauf ist vom gewerblichen Kundenverkehr des Baustoffhandels aktuell räumlich nicht getrennt.

Da der Hagebaumarkt bereits langjährig am Standort vorhanden ist und sich in den vergangenen Jahren zahlreiche strukturelle Veränderungen im Bau- und Gartenbereich ergeben haben, ist eine Modernisierung und Erweiterung des Bestandsmarktes geplant, um den Standort langfristig zu sichern und das Unternehmen zukunftsfähig aufzustellen. Der Betrieb plant dazu den Baumarktanteil zu erweitern und dabei den einzelhandelsrelevanten Privatkundenverkehr vom gewerblichen Geschäftskundenverkehr räumlich zu trennen.

Hierfür ist im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen eine Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 4.226 m² geplant. Dabei sollen innenstadtrelevante Sortimente in einem geringen Umfang der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein (10%).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Planung werden Innenentwicklungspotenziale genutzt. Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden nach derzeitiger Einschätzung erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Gemäß § 7 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung hat keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

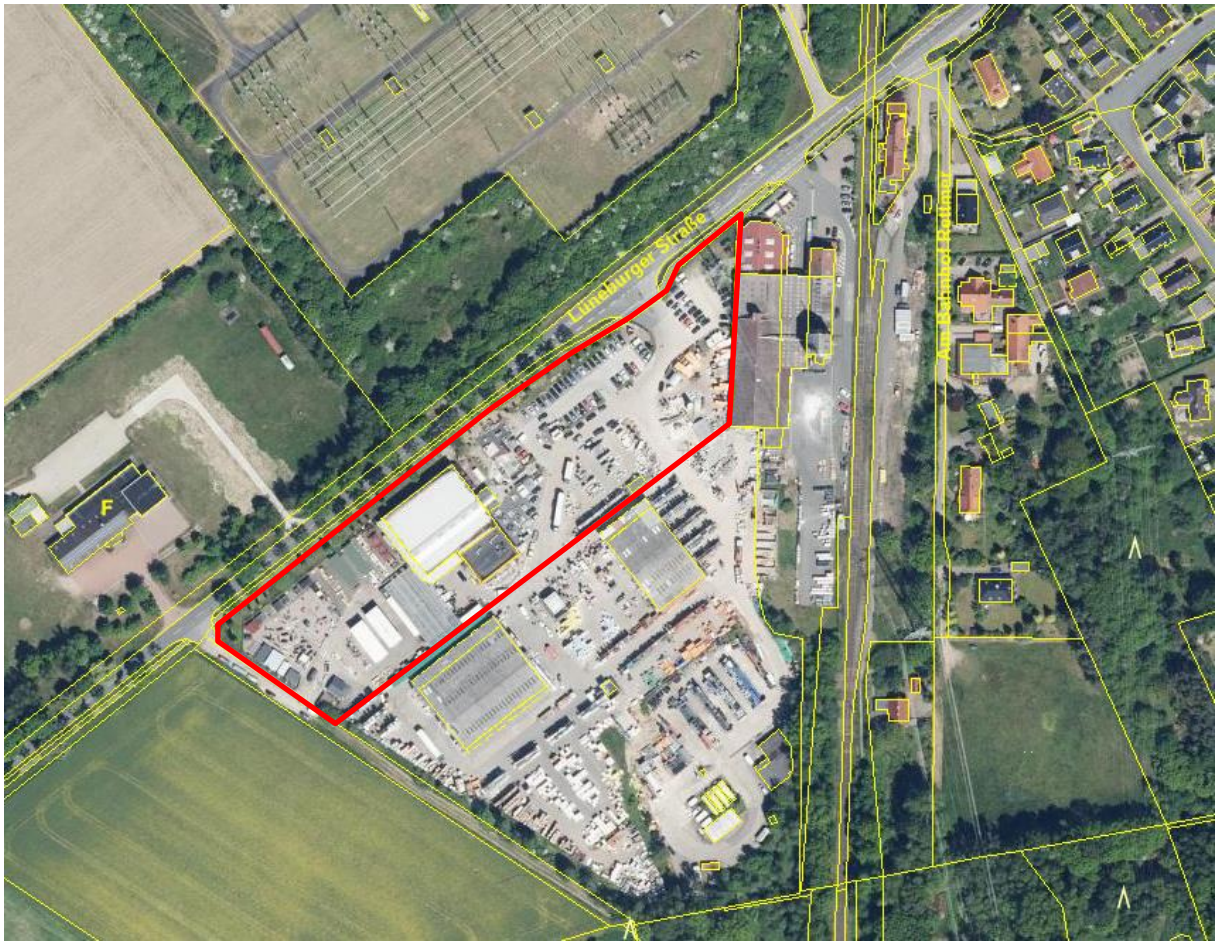
Das Plangebiet umfasst eine rund 1,62 ha große Teilfläche des Flurstücks 39/15 und liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Lüneburg in der Ortschaft Rettmer. Der ansässige Baumarkt liegt an der Hauptverkehrsstraße Lüneburger Straße und schließt als Teil des Mölders Baucentrums unmittelbar an die dahinterliegende Baustoffhandlung an.

Dem Baumarkt ist eine Stellplatzanlage vorgelagert, welche von der Zufahrt der Baustoffhandlung angefahren wird. Vor dem Baumarkt liegt eine kleinere Ausstellungsfläche für Gartenbaustoffe und Terrassenplatten, das Verwaltungsgebäude der Baustoffhandlung schließt unmittelbar südlich an den Baumarkt an.

Das nähere Umfeld ist durch das kleine Gewerbegebiet am Bahnhof Rettmer geprägt, neben dem Baucentrum Mölders ist hier der auf zoologischen Bedarf spezialisierte Kiebitzmarkt ansässig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Umspannwerk und die Feuerwache Lüneburg-Süd.

Im weiteren Umfeld sind die zusammenhängenden Wohnsiedlungen der Ortschaften Rettmer, Oedeme und Häcklingen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Östlich des Kiebitzmarktes liegt der Alte Bahnhof Rettmer. Aktuell verkehren nur Güterzüge. Die Bushaltestelle am Bahnhof Rettmer wird von 6 Buslinien angefahren (Anbindung u. a. nach Lüneburg, Amelinghausen, Steinbeck, Schwindebeck, Embsen), die eine Anbindung an das Lüneburger ÖPNV-Netz sicherstellen. Verkehrlich stellt die Lüneburger Straße eine Anbindung an die Lüneburger Kernstadt sowie das südliche Umland sicher. Bei Embsen mündet diese in die Bundesstraße 209.



Das Plangebiet und seine Umgebung Luftbild (Quelle: LGLN viewer)

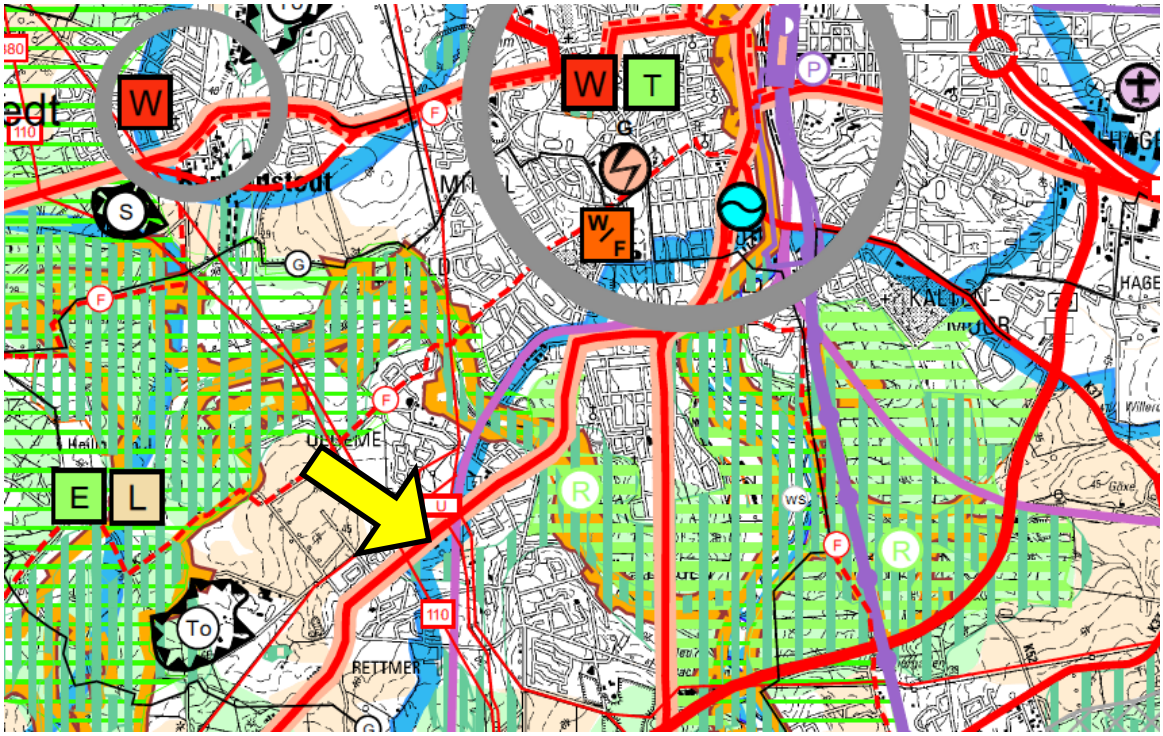
3. Planvorgaben

- Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIB). Es gelten die Schutzbestimmungen gemäß § 52 WHG, durch die bestimmte Handlungen verboten oder nur eingeschränkt zulässig erklärt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind genehmigt; die Grundstücksnut-

zung ändert sich nicht. Das vorliegende Entwässerungskonzept für das Gesamtareal wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt (Siehe Kap. 6). Es bestehen somit keine grundsätzlichen Konflikte.

Im Übrigen liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Lüneburg, für das das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016) keine weiteren Kennzeichnungen darstellt.



Auszug RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016)

Die Hansestadt Lüneburg erfüllt oberzentrale Funktionen für den Planungsraum. Das Oberzentrum Lüneburg ist als wichtiger überregionaler Standort für das produzierende, insbesondere aber auch das Dienstleistungsgewerbe zu stärken. Dazu ist die hierfür erforderliche Infrastruktur zu ergänzen bzw. zu schaffen. Das Oberzentrum Lüneburg bildet mit den gewerblichen Unternehmen einen räumlichen Schwerpunkt im Landkreis. Durch die Sicherung der bestehenden und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im gesamten Landkreis ist zudem einem weiteren Anwachsen des Pendlerdefizits, das gegenüber Hamburg besteht, entgegenzuwirken.

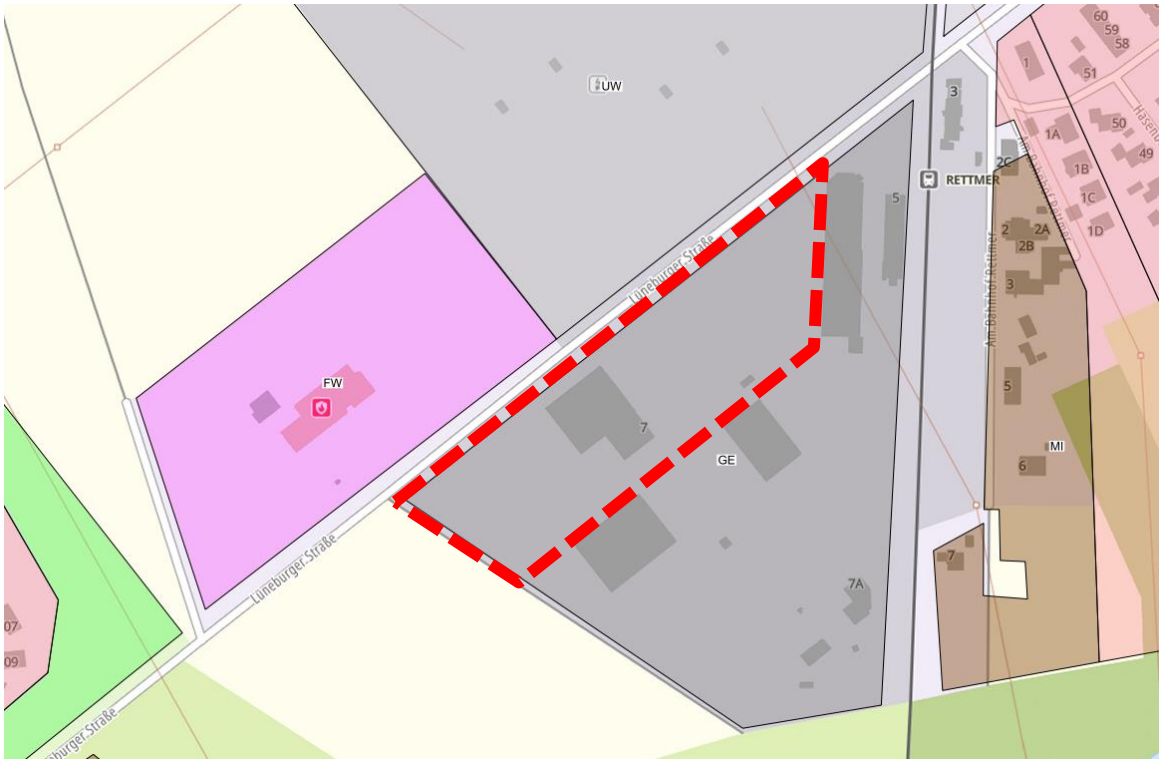
Die vorliegende der Innenentwicklung dienende Planung nimmt diese Zielsetzungen auf. Es bestehen bezogen auf die Planung keine raumordnerischen Konfliktlagen.

In Bezug auf die gutachterlich untersuchten raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüneburg und auf zentrale Orten im Umland wird auf das nachfolgende Kapitel 4 verwiesen.

- Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) dar. Das künftige Sondergebiet kann somit nur zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes kann ohne formelles Verfahren im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, da die Hansestadt Lüneburg das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

4. Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelserweiterung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lüneburg und den Nachbarkommunen untersucht (GMA, 15.07.2022).
(Hinweis: Die Auswirkungsanalyse geht im Unterschied zu den aktuellen Architektenzeichnungen von einer Verkaufsfläche von 4.085 m² statt 4.226 m², nach Rücksprache mit den Büro GMA hat dies allerdings keine Auswirkungen auf die nachfolgend beschriebenen Ergebnisse des Gutachtens).

Zusammenfassend werden folgende Auswirkungen prognostiziert (S. 32/33 des Gutachtens):

a) Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen
- Die Umsatzumverteilungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Lüneburg besitzen eine geringe bzw. nicht nachweisbare Größenordnung.
- Es gibt keine nachhaltigen Schädigungen von Magnetbetrieben bzw. deren Aufgabe in zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg sowie in umliegenden zentralen Orten.
- Es gibt keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf.

- Auch bei voller Ausnutzung des raumordnerisch zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da wettbewerbliche Wirkungen nur Randsortimente in anderen Baumärkten betreffen werden.

b) Raumordnerische Bewertung der Landes- und Regionalplanung. Hierbei ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) von Relevanz.

- Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt den baulich vollständig entwickelten Standort des Hagebaumarktes als Gewerbegebiet (GE) dar. Er liegt somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. ► Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten (LROP 2.3.04).
- Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und einen Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf. Sie liegt bei einer geplanten Größenordnung von ca. 155 m² Verkaufsfläche bei rund 4 %. ► Das Integrationsgebot wird eingehalten (LROP 2.3.06).
- Der erweiterte Hagebaumarkt wird ein Einzugsgebiet erschließen, das im Wesentlichen die Hansestadt Lüneburg und die direkten südwestlichen Nachbargemeinden umfasst. Aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich stammen über 90 % der Vorhabenumsätze. ► Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten (LROP 2.3.03).
- Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion zentraler Versorgungsbereiche sind weder innerhalb noch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für die Verwirklichung eines größeren zentrenrelevanten Randsortiments von 408 m², was 10 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Auch eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung – u. a. in umliegenden zentralen Orten – ist auszuschließen. Insgesamt sind städtebauliche Auswirkungen i. S. d. Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen. ► Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten (LROP 2.3.08).

c) Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg:
Neuansiedlungen sollen vorrangig an den bestehenden Sonderstandorten erfolgen, dennoch wird die Entwicklung an übrigen Standorten nicht ausgeschlossen. Das Vorhaben wird als eine behutsame Entwicklung i. S. d. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes eingeordnet, bei der sich weder Nachteile noch Risiken für die Hansestadt Lüneburg ergeben. Das Vorhaben ist von daher mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.

d) Einbeziehung von Verkaufsflächen benachbarter Einzelhandelsbetriebe bei der raumordnerischen Beurteilung („Agglomeration“)
Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme vom 02.11.2023 die Einschätzung vertreten, dass die Verkaufsflächen des benachbarten Kiebitz-Marktes bei der Prüfung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen als Agglomeration mit zu betrachten sei. Dies gelte insbesondere für die Einhaltung des Integrationsgebotes.

In Ergänzung zu den unter a) bis c) ausgeführten Ergebnissen der Auswirkungsanalyse wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die sich mit dieser Thematik auseinandersetzt (Stellungnahme GMA vom 29.02.2024). Diese sei hier in Auszügen widergegeben:

Die Agglomerationsregelung ergibt sich aus Kapitel 2.3.02 LROP:
„...Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)."

Der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP vom September 2017 zufolge sind Agglomerationen im raumordnerischen Sinne Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft" ist gemäß Arbeitshilfe insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe, etwa wenn diese so angeordnet sind, dass sie vom gleichen PKW-Stellplatz zu Fuß aus in wenigen Minuten zugänglich sind („Umparken lohnt sich nicht"). Allein das Fehlen gemeinsamer Stellplätze widerlegt die Agglomeration nicht, i. d. R. sind beide Straßenseiten als Einheit und Grund der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Auch gemeinsame Firmenwegweiser bilden ein Indiz. Die Arbeitshilfe weist darauf hin, dass stets eine Einzelfallprüfung der jeweiligen räumlichen Situation erforderlich ist.

Zunächst wird der Mikrostandort hinsichtlich der Agglomerationseffekte näher betrachtet.
In diesem Fall befindet sich der Kiebitz-Markt direkt am alten Bahnhof Rettmer, die wenigen Kundenparkplätze liegen östlich des Marktes an den Bahngleisen. Der Hagebaumarkt liegt etwa 170 m südwestlich und wird über die Zufahrt der Baustoffhandlung angefahren. Fußwege zur Straße sind nicht vorhanden, auch die Planung (Stand Dezember 2021) sieht keine zusätzlichen Fußwegeverbindung zum bestehenden Fußweg an der Lüneburger Straße vor. Kunden müssen also vom Hagebau-Parkplatz auf der Fahrspur zum Fußweg gehen und dann weiter entlang der Lüneburger Straße, um erneut über die Fahrspur das eingezäunte Gelände des Kiebitz-Marktes zu betreten. Insbesondere hinsichtlich der hier gehandelten Großgebinde (u. a. Gartenerden, Futtermittel, Baustoffe etc.) verwenden Kunden häufig einen Einkaufswagen, um die Waren zum Auto zu transportieren. Die Koppelung ohne Umparken erscheint daher auch perspektivisch in der vorliegenden räumlichen Situation nicht praktikabel. Zum Erhebungszeitpunkt haben die Gutachter außerdem beobachtet, dass Kunden die Märkte gezielt angefahren haben.

Nach gutachterlicher Einschätzung der GMA handelt es sich bei dem Kiebitz-Markt und dem Mölders Bauzentrum nicht um eine Agglomeration i. S. d. LROP Niedersachsen.

Die fachlich begründete Argumentation ist aus Sicht der Stadt Lüneburg schlüssig und nachvollziehbar. Sie schließt sich den Ausführungen des Gutachtens an, nach der es sich hier nicht um eine Agglomeration handelt.

Fazit: Es gibt keine negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lüneburg und den Nachbarkommunen. Das geplante Vorhaben ist mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar.

5. Planung

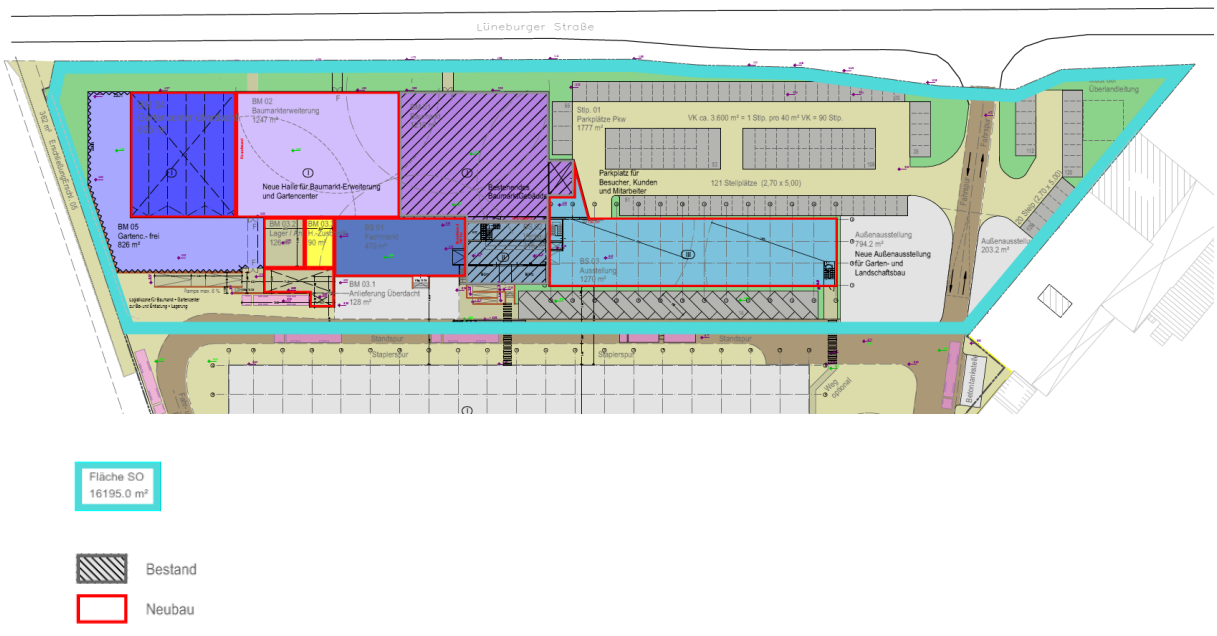
Die Planung sieht eine Neuordnung der Bereiche Hagebaumarkt und Baustoffhandel vor, wobei die Zufahrt, die Stellplätze und die Ausstellungsflächen für Garten- und Landschaftsbau neu organisiert werden sollen. Der Baumarkt wird unverändert über die Lüneburger Straße durch die bestehende Zufahrt der Baustoffhandlung erschlossen und angebunden.

Verkaufsflächen werden in der Praxis prozentual gewichtet. Verkaufsflächen auf Freiflächen weisen eine deutlich geringere Flächenproduktivität (z.B. durch saisonal bedingten Freilandverkauf) auf und werden daher nur anteilig zu der Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis gesetzt.

Die Gewichtung der Verkaufsfläche beträgt
- bei nicht überdachten Freiflächen 25 %,
- bei überdachten Freiflächen 50% und
- 100 % bei Innenflächen.

Nach der Auswirkungsanalyse umfasst der bestehende Baumarkt demnach aktuell eine gewichtete Verkaufsfläche von insgesamt 2.275 m². Die Planung sieht eine Erweiterung der gewichteten Verkaufsfläche auf 3.063 m² vor. Die Erweiterung erfolgt dabei vorrangig durch die geplante Verdoppelung der Verkaufsfläche des Baumarkts/Gartencenters von 1.180 m² auf 2.454 m².

Die Planung sieht außerdem vor, einen Teil der Freiflächen des Gartencenters für die Logistik (Be- und Entladung, Lagerung) und die Baustoffhandlung zu verwenden. Ungewichtet wird daher infolge dieser geplanten Verkleinerung der Freiflächen-Verkaufsfläche sogar eine Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche von 5.421 m² auf 4.085 m² eintreten (Angabe Auswirkungsanalyse GMA).



Auszug Funktionsplan: Erweiterung Baucentrum Mölders (Verfasser: NHP mbH 01/2023)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem Vorhaben nach der geplanten Modernisierung und Erweiterung um ein großflächiges regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet

ausgewiesen, welches durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen näher bestimmt wird.

Nach seiner Zweckbestimmung dient das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Artikeln als Kernsortimente sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten, welche der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Lüneburg (2011) entsprechen. Diese Zweckbestimmung umfasst den Bau- und Gartenmarkt als Hauptnutzung einschließlich betriebsnotwendiger Lager- und Freiflächen und Nebeneinrichtungen wie Büros und Sozialräume.

Das Sortiment umfasst die typischerweise in einem Bau- / Heimwerker- / Gartenmarkt geführten Warengruppen. Im Randsortiment werden Leuchten / Lampen / Beleuchtungsmittel, Zubehör für Fahrräder und Auto sowie und saisonale Waren geführt. Hinzu kommen sog. baumarktrelevante Haushaltswaren wie (u. a. Wäscheständer und -körbe, Wäschespinnen, Leitern, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Putzmittel, Kerzen). Im Freizeitbereich umfasst das Randsortiment Camping, Zelten, Outdoor und Poolzubehör.

Das Kernsortiment gehört mit „Bau- und Gartenbedarf“ (sowie „Bodenbelag/Tapeten/Farben“) gemäß Lüneburger Liste zu den überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, dies gilt auch für die Randsortimente „Lampen/Leuchten“ und „Kfz-Zubehör“. Die Lüneburger Liste zählt „Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik“ zu den hoch zentrenrelevanten Sortimenten, hierunter fallen die baumarktrelevanten Haushaltswaren. Die Sortimente „Fahrräder“ und „Übriger Freizeitbedarf“ werden den (bedingt) zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Bezogen auf die gemäß Vorhabenplanung geplante Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.226 m² sollen zukünftig maximal 10 % auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen. Dies entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,026 (423 m² ÷ 16.195 m² Sondergebiet = 0,026). Der Flächenanteil zentrenrelevanter Sortimente wird somit in Beziehung zur maßgeblichen Grundstücksgröße gesetzt und dadurch unabhängig von der vorhabenbezogenen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Verkaufsfläche soll in allen Sortimenten nur leicht vergrößert werden, insbesondere in den Sortimenten Fahrräder, Kfz-Zubehör und übriger Freizeitbedarf. Die Erweiterung dient primär dazu, die Sortimente ansprechender und übersichtlicher zu präsentieren sowie interne Betriebsabläufe zu optimieren. Dazu sollen ergänzend auch Schank- und Speiseinrichtungen, wie ein Backshop, Café, Bistro oder Imbiss zulässig sein.

Für eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche besteht hingegen kein städtebauliches Erfordernis. Der Standort ist etabliert und städtebaulich integriert. ~~Die Gesamtverkaufsfläche wird über die überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und die für Stellplätze gesicherten Flächen in einem hinreichenden Maß reglementiert.~~

Für den Fall, dass das Vorhaben von den im Kapitel 5 beschriebenen Bauvorhaben in Bezug auf die geplante Gesamtverkaufsfläche wesentlich abweicht, ist die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend der vorhabenbezogenen Planung im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens nachzuweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche im Sondergebiet zu ermöglichen, wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für sonstige Sondergebiete um 0,1 überschritten. Auf diese Weise soll zum einen dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Zum anderen ist eine hohe Grundflächenzahl erforderlich, da Baumärkte und Gartencenter typi-

scherweise nicht als mehrgeschossige Gebäude konzipiert werden und infolgedessen die gesamte Verkaufsfläche erdgeschossig realisierbar sein muss.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 9,0 m über Gelände, in Anpassung an den Bestand, festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen zeitgemäßer Bau- und Gartenfachmärkte, verhindert aber zugleich, dass das vorbelastete Ortsbild nicht stärker beeinträchtigt wird. Die maximal zulässige Bauhöhe ist damit auch vor dem Hintergrund der umliegenden Nutzungen städtebaulich verträglich.

Der maßgebliche Höhenbezugspunkt von 10,0 m über NHN liegt im Eingangsbereich des Baumarktes und wurde aus der Bestandssituation übernommen.

Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus die ausnahmsweise Zulässigkeit größerer Bauhöhen für technische Bauteile, wie z. B. Belichtungselemente oder Masten, da deren größere Bauhöhe oftmals technisch bedingt erforderlich ist. Die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe um ein Maß von 1,5 m wird als angemessen betrachtet.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise / Stellplätze / Eingrünung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen geregelt, deren Verlauf sich an den vorhandenen und geplanten Baukörpern orientiert. Aus ihr ergibt sich somit auch die maximale Gebäudelänge. Klarstellend wird festgesetzt, dass bei der geltenden offenen Bauweise keine Längenbegrenzung gilt. Die bauliche Entwicklung entspricht dem vorhandenen gewerblichen Gebietscharakter.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstände sind zu beachten, soweit sich aus der Festsetzung nichts anderes ergibt.

Im Plangebiet sind bereits Stellplätze vorhanden. Die hierfür genutzten sowie die geplanten Erweiterungsflächen werden als Stellplatzfläche festgesetzt.
Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer soll außerdem zulässig sein (siehe auch Kap. 6).

Der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelnde Stellplatzbedarf wird im Wesentlichen auf dieser Fläche nachgewiesen. Auf den verbleibenden Flächen können dem geplanten Baumarkt weitere Betriebsflächen zugelassen werden, die sich typischerweise außerhalb des eigentlichen Baukörpers und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Dazu zählen beispielweise nicht überdachte Ausstellungsflächen, Lagerflächen oder auch Verkaufsflächen des Gartencenters.

Zur Gestaltung des Ortsbildes wird das Baumarktgelände zur Lüneburger Straße eingegrünt. Die Eingrünung wird angemessen und auf den begleitenden Straßenbaumbestand abgestimmt. Ziel ist dabei vorrangig nicht, eine abschirmende Wirkung zu erzielen, sondern das Baumarktgelände im Sinne einer gärtnerischen Gestaltung einzurahmen. Insoweit sollen auch bodendeckende Gehölze und Staudengewächse zulässig sein. Dadurch wird u.a. auch die gewünschte Einsehbarkeit des Einzelhandelsstandortes gewährleistet. Dies ist vor dem Hintergrund der Lage und Zweckbestimmung des Standortes städtebaulich vertretbar.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die geplanten örtlichen Bauvorschriften regeln die Größe, Höhe und Art von Werbeanlagen im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine potenzielle Belästigung der Nachbarschaft sollen vermieden werden.

6. Ver- und Entsorgung

Der Gewerbestandort ist vollständig erschlossen und an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angebunden (Strom, Wasser, Telekommunikation, Abfälle).

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das vorliegende Baugrundgutachten (BFB 04/2023) hat im Plangebiet unterhalb der asphalt-/ Betonflächen sandige Bodenauffüllungen mit Schichtmächtigkeiten von bis zu 1,8 m erkundet. Unterhalb des Auffüllungshorizonts folgt der „natürlich gewachsene" Boden, der weit überwiegend aus Geschiebesand besteht. Grundwasser wurde im Plangebiet nicht angetroffen. Es handelt sich grundsätzlich um versickerungsfähige Böden (Sandkorn / Kieskorn).

Das auf Grundlage der Baugrunduntersuchung vorliegende abgestimmte Entwässerungskonzept für das Gesamtareal (NHP 01/2023) sieht folgende Maßnahmen vor:
- Nutzung des Dachwassers für die Bewässerung.
- Versickerung über Rigolen mit Sedimentation.
- Falls keine Muldenversickerung erfolgt, wird dem natürliche Gefälle folgend, das Wasser in das vorhandene Versickerungsbecken (rd. 1.000 m²) im südöstlichen Bereich eingeleitet.
- Für die außerhalb des Bebauungsplangebiets geplante neu geplante Logistikfläche und das Palettenlager wird eines zusätzlichen Versickerungsbecken (rd. 1.400 m²) angelegt.

Gegebenenfalls in diesem Zusammenhang erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen und zu beantragen.

7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Es ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit weit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten geschaffen.
  Dadurch wird der vorhandene Standort gestärkt und auf diese Weise dazu beigetragen, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend sicherzustellen. Der bereits im Bestand vorhandene und für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Einzelhandelsbesatz wird für die Zukunft gesichert und in verträglichem Maße eine Erweiterung zugelassen (Kapitel 4).

- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der nördlich verlaufenden Lüneburger Straße sowie durch die Stellplatz- und Anlieferungsverkehre im Plangebiet selbst verursacht.

Die Gebietskategorie eines SO ändert nicht den vorhandenen Schutzanspruch der zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (hier vor allem Büronutzungen). Es wird von einer Einhaltung des Schutzanspruchs ausgegangen. Die Planung führt zu keiner veränderten oder sich verschärfenden Konfliktsituation.

- Die vorhandene Erschließung ist verkehrstechnisch tragfähig und städtebaulich vertretbar. Von einer gegenüber dem Bestand signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung ist nicht auszugehen. Die Verkehrsflächen sind überdies in der Lage, ggf. zusätzliche Verkehre aufzunehmen. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt.
  Die geplante Bebauung steht im Siedlungszusammenhang, so dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

- Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist grundsätzlich zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird in diesen Bereichen jedoch keine intensivere Nutzung erfolgen. Für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere ist mit keinem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu rechnen.

- Durch die Planung werden Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt und nahezu vollständig versiegelt. Der Baumbestand entlang der Lüneburger Straße befindet sich im Straßenraum und somit außerhalb des Plangebiets. Der straßenbegleitende Pflanzstreifen wird erhalten und durch Gehölzpflanzungen ergänzt.

- Der Boden im Plangebiet ist durch die bauliche und sonstige Siedlungsnutzung (innere Erschließung / Stellplatzanlage / Lagerflächen) stark vorbelastet. Die Bebaubarkeit war bereits vor der Planung grundsätzlich möglich.

  Mit der Planung wird keine gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung eintreten. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung wird die mit der Planung einhergehende zusätzliche Beeinträchtigung als nicht erheblich bewertet.

  Im Bereich einer zurückgebauten ehemaligen Abfüllstation für Diesel und Heizöl wurden drei Bodenproben entnommen und hinsichtlich einer möglicher Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht (nu con GmbH, 27.06.2023). In keiner der genommenen Proben ergaben sich Hinweise auf eine Kontamination der Sedimente. Sonstige Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

- Die Bestandssituation ist nach bioklimatischen Gesichtspunkten ungünstig. Die großflächig versiegelten Flächen sowie das weitgehende Fehlen von Grünflächen können sich belastend auf das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken. Dies stellt aber vor dem Hintergrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

- Um eine möglichst klimaneutrale und energieeffiziente Nutzung der Gebäudekörper erreichen zu können, kommen bei der geplanten Umsetzung des Vorhabens folgende Maßnahmen in Betracht:
  - Möglichst energieautarke Gebäudenutzung durch Erzeugung von Strom und Wärme vor Ort (PV-Anlagen und Solar- /Geothermie sowie Speicher).
  - Einsatz von Wärmepumpentechnologie zum effizienten und umweltfreundlichen Heizen oder Kühlen der Gebäude.
  - Einspeisung überschüssig produzierter Energie in das öffentliche Netz.

  Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Maßnahmen nicht entgegen.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Mölders Baucentrums in Lüneburg

AUFTRAGGEBER: Hansestadt Lüneburg

PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott

PROJEKTBEARBEITUNG: Florian Komossa

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Hamburg , den 15.05.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: GMA, 06 / 2022

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Ende April 2022 erteilte die Hansestadt Lüneburg der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Mölders Baucentrums. Das Gutachten wurde im Juli 2022 vorgelegt und im Mai 2024 noch einmal angepasst, da u. a. zwei Wettbewerbsbetriebe inzwischen geschlossen worden sind.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, soll allerdings im Zuge des Erweiterungsvorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplans überplant werden. Die derzeitige und prospektive Verkaufsfläche liegt oberhalb der Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK, entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, MB-Research Nürnberg, des Auftraggebers sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Im Juni 2022 erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland. Die Firma Mölders hat der GMA die Umsatz- und Kundendaten des Lüneburger Standortes in Rettmer vertraulich zur Verfügung gestellt, die entsprechend ausgewertet und in die Ausarbeitung mit einbezogen wurden.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Hansestadt Lüneburg. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 15.05.2024
Ell/KOF

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Aufgabenstellung und Vorhaben 5
1. Aufgabenstellung 5
2. Regelungen der BauNVO 5
3. Betriebstyp, Sortimentsstruktur und Größe 6
II. Standortbeschreibung und -bewertung 10
1. Makrostandort Lüneburg 10
2. Mikrostandort 13
III. Einzugsgebiet und Kaufkraft 16
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes 16
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 18
3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft 19
IV. Wettbewerbssituation 22
1. Wettbewerbssituation in der Lüneburger Innenstadt 22
2. Wettbewerbssituation im übrigen Einzugsgebiet 23
V. Auswirkungen des Vorhabens 24
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen 24
2. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen 26
3. Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Randsortiment 26
VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens 28
1. Bewertung des Konzentrationsgebotes 28
2. Bewertung des Integrationsgebotes 28
3. Bewertung des Kongruenzgebotes 29
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots 30
5. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 30
VII. Zusammenfassung 32
Verzeichnisse 34

I. Aufgabenstellung und Vorhaben

1. Aufgabenstellung

Die Firma Mölders (Hagebau Kooperationspartner) betreibt das gleichnamige Baucentrum in der rd. 4 km südwestlich des Stadtzentrums gelegenen Lüneburger Ortschaft Rettmer. Besonderheit dieses Standortes ist, dass die Liegenschaft mit dem Baustoffhandel sowie einem Hagebaumarkt belegt ist, die keine Trennung von Geschäftskunden- zu Privatkundenverkehr aufweisen. Mölders Baucentrum plant in zwei Varianten (große Lösung vs. kleine Lösung) die Neuordnung von Baumarkt und Baustoffhandel.

Nach Flächenaufstellung des Betreibers soll in der großen Lösung die gewichtete Verkaufsfläche um rd. 788 m² (+ rd. 25,7%) auf dann rd. 3.063 m² VK steigen, während die kleine Variante nur ein gewichtetes Flächenwachstum um rd. 225 m² VK (+ rd. 9,0%) auf dann rd. 2.500 m² VK vorsieht. Das Baucentrum liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich, um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Sowohl der bestehende als auch der erweiterte Baumarkt liegen oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche). Zur Klärung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit dieser Verkaufsflächenerweiterung wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, mit einer **Auswirkungsanalyse** beauftragt.

Zu prüfen ist, ob das skizzierte großflächige Einzelhandelsvorhaben sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt und somit kern- oder sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wäre. Ferner ist zu prüfen, ob der Standort auch nach der geplanten Erweiterung der Baumarktverkaufsfläche den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes entspricht.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse werden die Gebote der Landes-Raumordnung überprüft und das Vorhaben entsprechend bewertet. Da es sich bei dem Betrieb um einen Markt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, stehen dabei insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Orte sowie die durch mögliche zentrenrelevante Randsortimente ausgelösten städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüneburg und in zentralen Orten im Umland im Vordergrund.

2. Regelungen der BauNVO

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in der aktuellen Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe folgendes aus:

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) zu beachten.

3. Betriebstyp, Sortimentsstruktur und Größe

Die Firma Mölders mit Sitz in Bad Bevensen betreibt als familiengeführtes Unternehmen und Mitglied der Hagebau-Kooperation insgesamt 5 Baustoffhandlungen und 11 Hagebaumärkte in dem Gebiet zwischen Hamburg, Hannover und Berlin.

In Deutschland gibt es 338 Hagebaumärkte, welche sich in Größen zwischen 4.000 und 12.000 m² Verkaufsfläche bewegen, i. d. R. ist ein Gartencenter angeschlossen. Hagebau ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 2,1 Mio. m² nach OBI der zweitgrößte Baumarktbetreiber Deutschlands.[1]

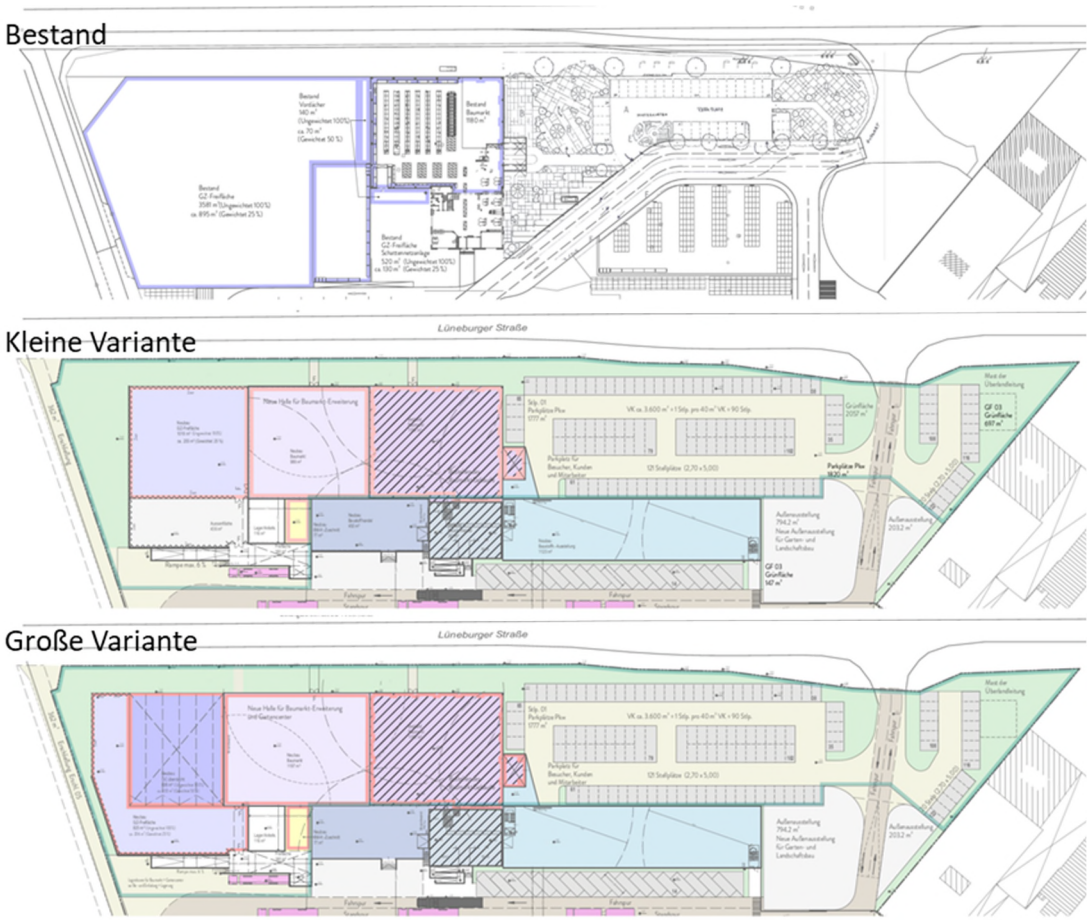
Der bestehende Hagebaumarkt an der Lüneburger Straße ist über die Zufahrt der Baustoffhandlung erreichbar. Der Standort weist neben dem Baumarkt eine kleinere überdachte Freifläche sowie ausgedehnte, nicht überdachte Freiflächen auf. Die Planung sieht eine Neuordnung der Bereiche Hagebaumarkt und Baustoffhandel vor, wobei die Zufahrt, die Parkplätze und die Ausstellungsflächen für Garten- und Landschaftsbau neu organisiert werden sollen. In beiden Varianten (groß und klein) soll ein Teil der Freiflächen für die Logistik (Be- und Entladung, Lagerung) und die Baustoffhandlung verwendet werden, so dass die Gesamtfläche des Baumarktes trotz Erweiterung der Warmhalle kleiner wird. Die bestehende Filiale von Hagebau in Lüneburg umfasst aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 5.421 m² (ungewichtet)[2] und soll in der großen Variante auf ca. 4.085 m² erweitert werden.[3]

1 Quelle: EHI Handelsdaten aktuell, 2021, S. 144.

2 In der Praxis werden die Freiflächen prozentual bewertet, da diese eine deutlich geringere Flächenproduktivität (z. B. durch saisonal bedingten Freilandverkauf) aufweisen und anteilig zu der Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis gesetzt werden. Die gewichtete Verkaufsfläche gibt 100 % der Innenfläche, 50 % der überdachten Freifläche und 25 % der nicht überdachten Freifläche an. Nach allg. Übereinkunft wird die Flächenproduktivität mit der gewichteten Verkaufsfläche ermittelt. An diesem Standard orientiert sich auch die vorliegende Untersuchung.

3 Quelle: Angaben des Auftraggebers und der Firma Hagebau, 06/2022.

Abbildung 1: Entwicklungsplanung Hagebau Rettmer



Quelle: Neuwald Dulle PartG mbB, Dezember 2021

Tabelle 1: Verkaufsflächen von Hagebau (große Variante, ungewichtet)

Daten	Verkaufsfläche in m² (ungewichtet)		
	Bestand	Plan	Saldo
Baumarkt / Gartencenter warm	1.180	2.454	1.274
Gartencenter kalt (überdachte Freifläche)	140	806	666
Freifläche Gartencenter nicht überdacht	4.101	825	-3.276
Summe	**5.421**	**4.085**	**-1.336**

GMA-Berechnungen nach Angaben des Auftraggebers 06/2022

In der größeren Variante sind ein Anbau für den Baumarkt und eine überdachte Freifläche für das Gartencenter vorgesehen, die im Bereich der jetzigen Freiflächen errichtet werden sollen. In der kleineren Variante ist eine etwas kleinere Erweiterung der Baumarkthalle vorgesehen, außerdem entfällt in dieser Variante die überdachte Freifläche.

Entsprechend den üblichen Gewichtungsfaktoren liegt eine Verkaufsfläche von ca. 2.275 m² im Bestandsmarkt und von knapp 3.063 m² im geplanten Markt (große Variante) vor.

Tabelle 2: Verkaufsflächen von Hagebau (große Variante, gewichtet)

Daten	Verkaufsfläche in m² (gewichtet)		
	Bestand	Plan	Saldo
Baumarkt / Gartencenter warm	1.180	2.454	1.274
Gartencenter kalt (überdachte Freifläche)	70	403	333
Freifläche Gartencenter nicht überdacht	1.025	206	-819
Summe	**2.275**	**3.063**	**788**

GMA-Berechnungen nach Angaben des Auftraggebers 06/2022

Das **Sortiment** umfasst die typischerweise in einem Bau- / Heimwerker- / Gartenmarkt geführten Warengruppen. Die Erweiterung dient primär dazu, die Sortimente ansprechender und übersichtlicher zu präsentieren sowie interne Betriebsabläufe zu optimieren. Zum **Kernsortiment** zählen die üblichen Sortimente eines Baumarktes (Werkzeug, Eisenwaren, Werkzeuge, Bodenbeläge, Paneele, Leisten, Farben / Lacke, Tapeten, Elektroinstallation, Sanitärbedarf, Grills) und eines Gartenmarktes (Geräte, Gartenmöbel, Bewässerung, Holzartikel, Saisonpflanzen, Stauden, Erden, Dünger, Pestizide, Pflanzgefäße).

Im **Randsortiment** werden Leuchten / Lampen / Beleuchtungsmittel, Zubehör für Fahrräder und Auto sowie und saisonale Waren geführt. Hinzu kommen sog. baumarktrelevante Haushaltswaren wie (u. a. Wäscheständer und -körbe, Wäschespinnen, Leitern, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Putzmittel, Kerzen). Im Freizeitbereich umfasst das Randsortiment Camping, Zelten, Outdoor und Poolzubehör.

Das Kernsortiment gehört mit „Bau- und Gartenbedarf“ (sowie „Bodenbelag/Tapeten/Farben“) gemäß Lüneburger Liste[4] zu den überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, dies gilt auch für die Randsortimente „Lampen/Leuchten“ und „Kfz-Zubehör“.

Die Lüneburger Liste zählt „Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik“ zu den hoch zentrenrelevanten Sortimenten, hierunter fallen die baumarktrelevanten Haushaltswaren. Die Sortimente „Fahrräder“ und „Übriger Freizeitbedarf“ werden den (bedingt) zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Bezogen auf die Verkaufsflächen des Bestandsobjektes entfallen je ca. 1 % auf nicht zentrenrelevante und auf zentrenrelevante Randsortimente. Die Verkaufsfläche soll in allen Sortimenten nur leicht vergrößert werden, insbesondere in den Sortimenten Fahrräder, Kfz-Zubehör und Übriger Freizeitbedarf. Dabei sollen die Artikel v.a. übersichtlicher und damit kundenfreundlicher präsentiert werden.

[4] vgl. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, August 2011, S 86

Tabelle 3: Einteilung der Sortimente nach Zentrenrelevanz (große Variante)

Sortimente	Verkaufsfläche in m²		Verkaufsfläche in %	
	Bestand	Plan	Bestand	Plan
Kernsortiment*	**5.303**	**3.785**	**98**	**93**
Lampen / Leuchten	11	100	< 1	2
Kfz-Zubehör	7	25	< 1	1
Saisonware	28	20	1	< 1
Randsortiment nicht zentrenrelevant	**46**	**145**	**1**	**4**
Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik (baumarktrelevante Haushaltswaren)	55	105	1	3
Fahrräder (und Zubehör)	7	25	< 1	1
übriger Freizeitbedarf (Freizeit, Camping, Zelten)	10	25	< 1	1
Randsortiment zentrenrelevant	**72**	**155**	**1**	**4**
Summe Kern- und Randsortiment	**5.421**	**4.085**	**100**	**100**

* = Kernsortiment: Bau- und Gartenbedarf; GMA-Berechnungen 06/2022, basierend auf Angaben der Firma Mölders.

Für die Prognosen der Umsatzumverteilungen wird zunächst nur die große Variante geprüft, da die kleinere Variante durch diese vollumfänglich abgedeckt wird.

Für die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens sind die bisher am Standort vorhandenen Verkaufsflächen bzw. die darauf erzielten Umsätze mit einzubeziehen. Hagebau erzielte im vergangenen Jahr einen Bruttoumsatz von ca. 3,1 Mio. €.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Lüneburg

Die in landschaftlich reizvoller Lage gelegene, kreisangehörige Hansestadt Lüneburg, Oberzentrum mit rd. 75.600 Einwohnern im Nordosten Niedersachsens und renommierte Backsteinstadt, befindet sich in vergleichsweise solitärer südöstlicher Randlage der Metropolregion Hamburg (Distanz in die Hamburger City: rd. 45 km) und stellt das eindeutige administrative, wirtschaftliche, touristische und kulturelle Zentrum der Lüneburger Heide dar.

Neben der naturräumlichen Zugehörigkeit zur Hamburger Metropolregion profitiert Lüneburg von der Präsenz bekannter Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes (u. a. Coca Cola, Johnson Controls, Sieb & Meyer Industrieelektronik, Hochwald Nahrungsmittel etc.) sowie dem Sitz diverser tertiärer Einrichtungen (u. a. Sitz der Landesbehörden und diverser Gerichtsbarkeiten).

Lüneburg verfügt auf etwa 70 km² über 12 Stadtteile und 5 teilweise dörflich geprägte Ortschaften[5]. Einwohnerseitig verbuchte die Hansestadt Lüneburg seit 2017 eine leichte Zunahme um über 400 Einwohner und weist damit eine positive Einwohnerentwicklung auf, die jedoch unter der des gleichnamigen Landkreises liegt. Die stärksten Einwohnergewinne im Landkreis Lüneburg weisen mit den Samtgemeinden Bardowick, Gellersen und Ilmenau die unmittelbaren Umlandgemeinden auf, ebenso die Stadt Bleckede an der Elbe.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Hansestadt Lüneburg im Vergleich

Daten	EW (jeweils 31.12.)		Veränderung 2017/2021	
	2017	2021	abs.	in %
Adendorf	10.783	10.903	120	1,1
Bleckede	9.406	9.613	207	2,2
Lüneburg, Hansestadt	75.192	75.599	407	0,5
Amt Neuhaus	5.239	5.074	-165	-3,1
Amelinghausen, SG	8.360	8.368	8	0,1
Bardowick, SG	17.754	18.170	416	2,3
Dahlenburg, SG	6.135	6.174	39	0,6
Gellersen, SG	13.565	14.301	736	5,4
Ilmenau, SG	10.528	10.802	274	2,6
Ostheide, SG	10.412	10.447	35	0,3
Scharnebeck, SG	15.556	15.678	122	0,8
Landkreis Lüneburg	182.930	185.129	2.199	1,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

[5] Die Stadtteile sind: Altstadt, Bockelsberg, Goseburg-Zeltberg, Kaltenmoor, Kreideberg, Lüne-Moorfeld, Mittelfeld, Neu Hagen, Rotes Feld, Schützenplatz, Weststadt und Wilschenbruch; Ortschaften: Ebensberg, Häcklingen, Ochtmissen, Oedeme und Rettmer

Auch zukünftig wird von einer weiteren positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen, so dass 2029 mehr als 82.000 Einwohner (Haupt und Neben-Wohnsitze) in Lüneburg leben dürften, was einem Anstieg um fast 6.900 Einwohner bzw. ca. + 9 % entspricht.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für 2020 des Büros MB Research liegt mit 98,1 nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) und dem Niveau des Landkreises Lüneburg (= 100,3). Auch positiv ist eine vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote von 5,1 % in Landkreis Lüneburg (Niedersachsen: 4,9 %, jeweils Stand Mai 2022).[6]

Auch die überregionale / regionale verkehrliche Erreichbarkeit Lüneburgs ist durch die unmittelbare Anbindung über die BAB 39 (Maschen – Lüneburg),[7] an die BAB 1 und die BAB 7 sowie die drei Bundestraßen B 4, B 209 (beide Lüneburger Ostring) und B 216 als sehr gut zu bezeichnen. Innerörtlich verfügt die Hansestadt über einen Kranz leistungsstarker Straßenzüge, die radial auf das Stadtzentrum zulaufen. Im schienengebundenen Verkehr ist der Bahnhof Lüneburg der Hansestadt Haltepunkt im ICE- / IC-Verkehr.

Zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lüneburg besitzt das „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“ (2010, Teilfortschreibung 2014), das zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte definiert. Das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße soll zukünftig entfallen, die Versorgungsfunktion mitsamt den Betrieben (insb. Aldi und Rossmann) soll auf das Lucia-Gelände verlagert werden.

Mit Blick auf die Versorgungshierarchie werden drei Standortkategorien mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen unterschieden:

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt
- zehn bzw. elf Nahversorgungszentren (Auf der Höhe, Bleckeder Landstraße, Hanseviertel, Bülows Kamp, Dahlenburger Landstraße, Kurt-Huber-Straße, Kreideberg, Loewe-Center, Rettmer, Rotes Feld und Uelzener Straße)
- fünf Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center, Am Schwalbenberg, Vor dem Bardowicker Tore, Bilmer Berg und Goseburg).

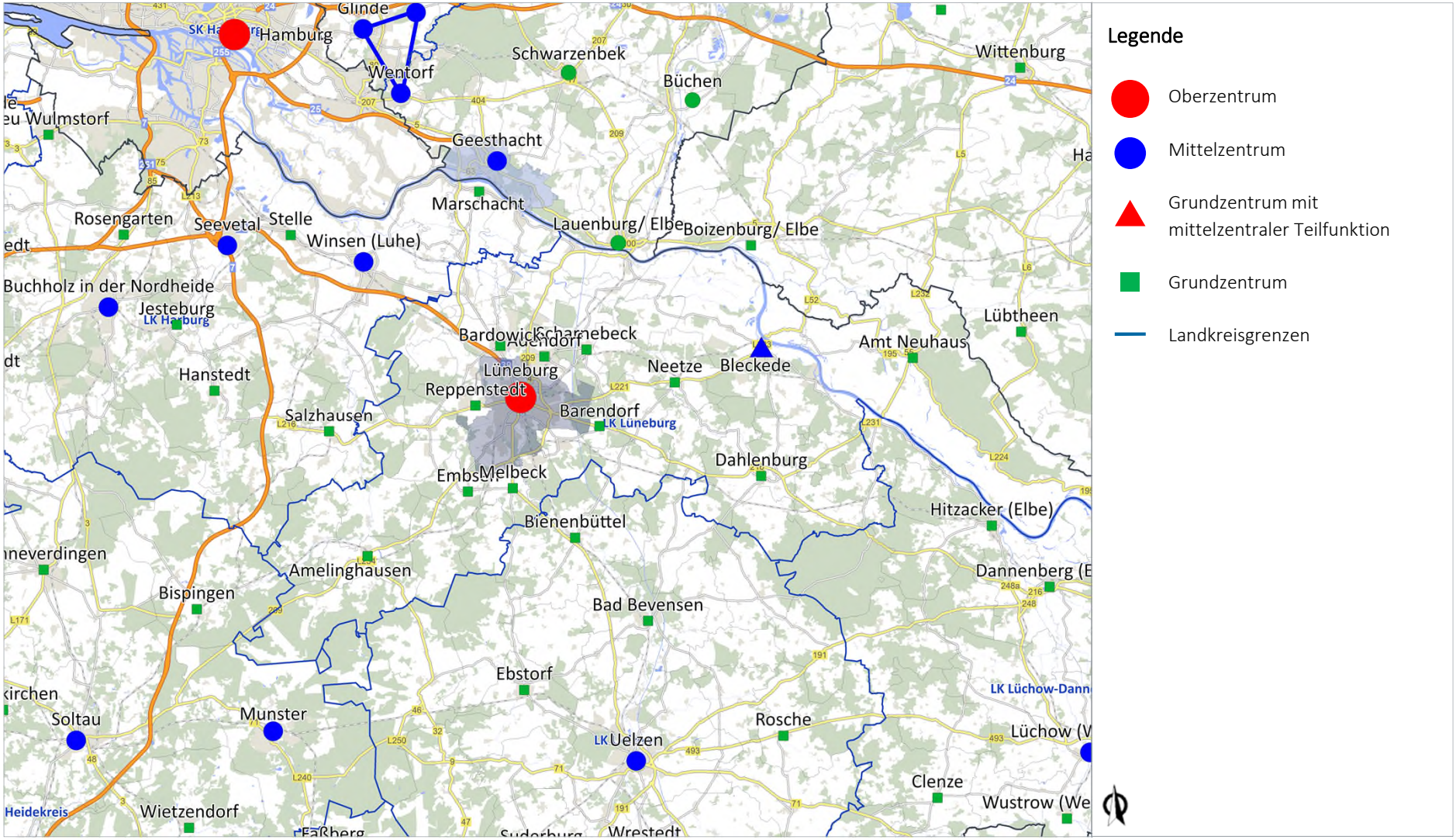
Während es sich bei den Hauptgeschäfts- und Nahversorgungszentren um zentrale Versorgungsbereiche gem. §34 Abs. 3 BauGB handelt, sind die letztgenannten Sonderstandorte nicht als schützenswert i.S. des Baugesetzes anzusehen.[8]

6 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

7 Der geplante weitere Ausbau der BAB 39 von Lüneburg nach Wolfsburg befindet sich mit mehreren Bauabschnitten im Planfeststellungsverfahren, möglicher Baubeginn ist ab 2025

8 vgl. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, August 2011, S 22ff.

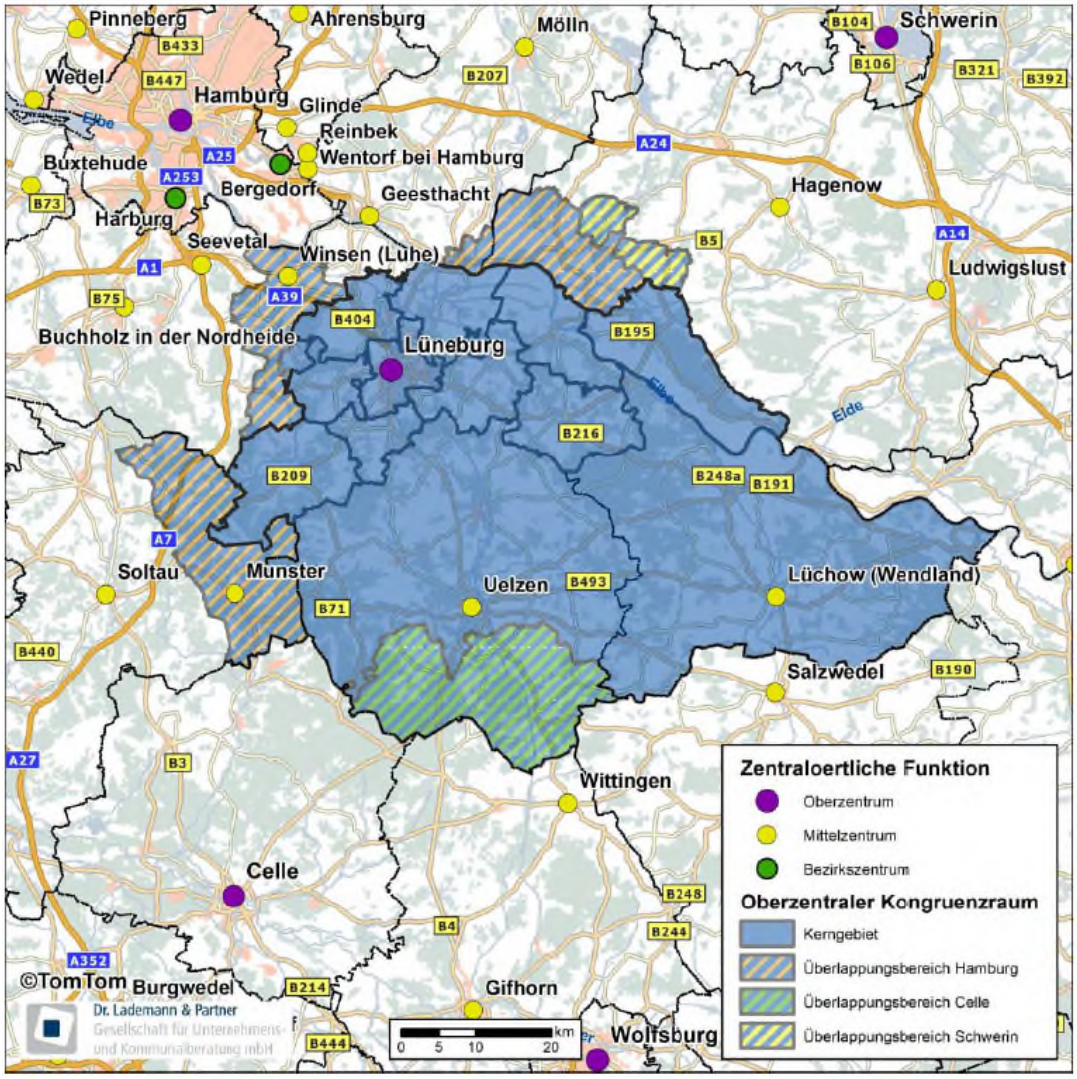
Karte 1: Lage von Lüneburg und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2022

Seitens des Landkreises Lüneburg wurde in 2021 der aperiodische Kongruenzraum[9] für das Oberzentrum Lüneburg abgegrenzt. Dieser umfasst neben dem Landkreis Lüneburg auch weite Teile des südlich angrenzenden Landkreises Uelzen, kleinere Teile des Landkreises Harburg sowie den gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg. In den unmittelbar angrenzenden Gebieten des Landkreises Harburg sowie der Landkreise Ludwigslust-Parchim, Heidekreis und Herzogtum Lauenburg sowie im Süden des Landkreises Uelzen sind Überlappungsbereiche mit den Oberzentren Hamburg bzw. Celle dargestellt. Insgesamt leben in dem abgegrenzten oberzentralen Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg derzeit rd. 364.000 Einwohner.

Karte 2: Aperiodischer Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg



Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg, März 2021

2. Mikrostandort

Der Standort von Hagebau befindet sich im Südwesten der Stadt Lüneburg in der Ortschaft Rettmer. Der Hagebaumarkt liegt an der Hauptverkehrsstraße Lüneburger Straße und schließt als Teil des Mölders Baucentrums unmittelbar an die dahinterliegende Baustoffhandlung an.

9 Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg, März 2021

Dem Baumarkt sind ca. 34 ebenerdige Parkplätze vorgelagert, welche von der Zufahrt der Baustoffhandlung angefahren werden. Vor dem Baumarkt liegt eine kleinere Ausstellungsfläche für Gartenbaustoffe und Terrassenplatten, das Verwaltungsgebäude der Baustoffhandlung schließt unmittelbar südlich an den Baumarkt an.

Das nähere Umfeld ist durch das kleine Gewerbegebiet am Bahnhof Rettmer geprägt, neben dem Baucentrum Mölders ist hier der auf zoologischen Bedarf spezialisierte Kiebitzmarkt ansässig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Umspannwerk und die Feuerwache Lüneburg-Süd.

Foto 1: Hagebaumarkt

Foto 2: Baustoffhandlung

Foto 3: Freilager Baustoffhandlung

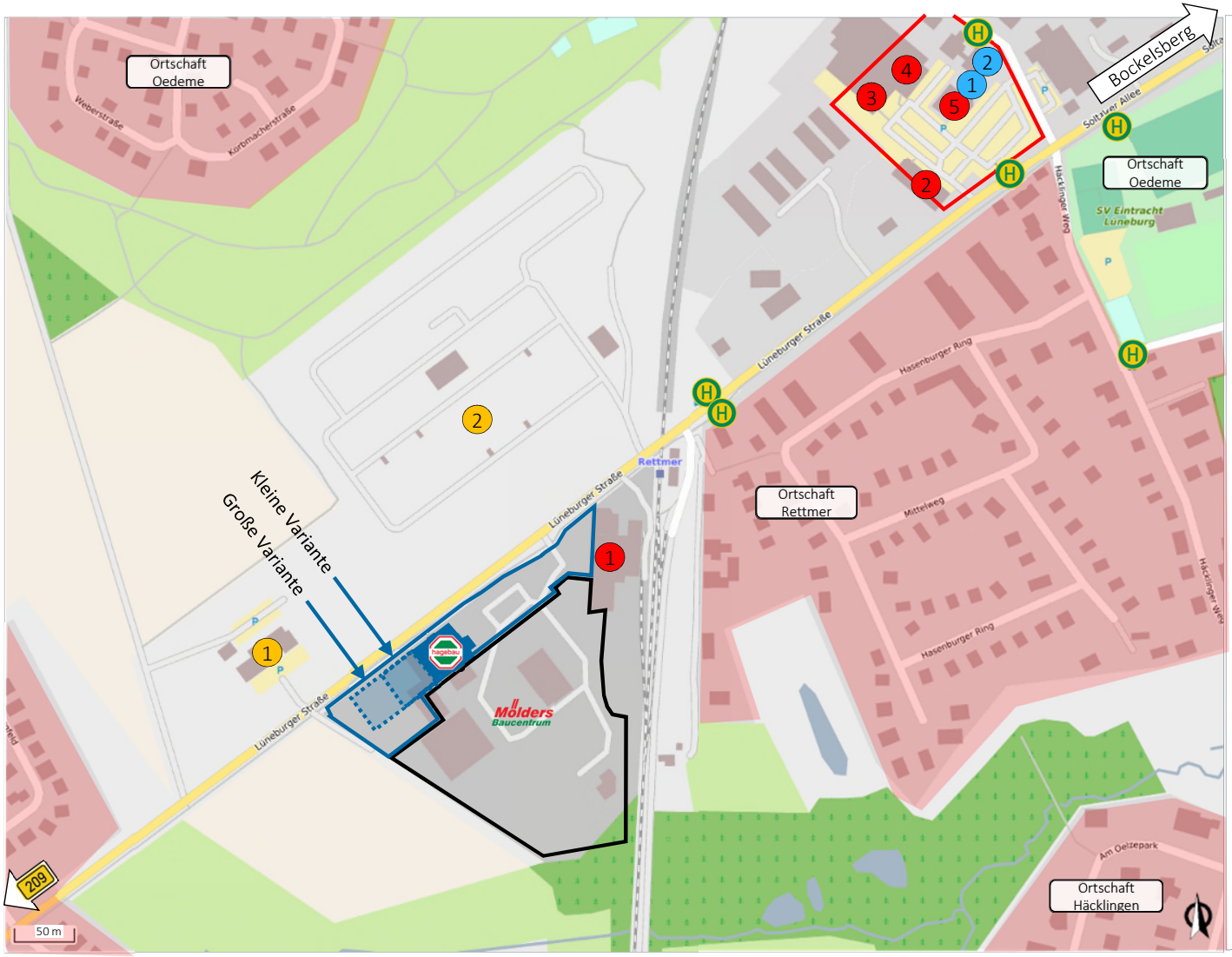
Foto 4: Freifläche Hagebaumarkt

GMA 2022.

Im weiteren Umfeld sind die zusammenhängenden Wohnsiedlungen der Ortschaften Rettmer, Oedeme und Häcklingen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Östlich des Kiebitzmarktes liegt der Alte Bahnhof Rettmer. Die Bahnstrecke Lüneburg-Soltau wurde bis Ende der 1970er Jahre auch von Personenzügen befahren, aktuell verkehren nur Güterzüge. Die Bushaltestelle am Bahnhof Rettmer wird von 6 Buslinien angefahren (Anbindung u. a. nach Lüneburg, Amelinghausen, Steinbeck, Schwindebeck, Embsen), die eine Anbindung an das Lüneburger ÖPNV-Netz sicherstellen.

Verkehrlich stellt die Lüneburger Straße eine Anbindung an die Lüneburger Kernstadt sowie das südliche Umland sicher, bei Embsen mündet diese in die Bundesstraße 209.

Karte 3: Mikrostandort Lüneburger Straße



Legende

- Planstandort Mölders Hagebaumarkt
- Mölders Baustoffhandlung
- Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rettmer (nachrichtlich gem. Einzelhandels-entwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, 2011)
- überwiegend Wohnnutzung
- **Einzelhandel**
  1. Kiebitzmarkt
  2. dm Drogerie
  3. Aldi
  4. Edeka
  5. Apotheke
- **Dienstleistungen / Gastronomie**
  1. Sparkasse
  2. Zahnarztpraxis
- **Gewerbe / sonstige Nutzung**
  1. Feuerwehr Lüneburg Süd
  2. Umspannwerk
- **Verkehr**
- Bushaltestelle

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

III. Einzugsgebiet und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das Einzugsgebiet die Grundlage für die Berechnungen der relevanten Kaufkraft, des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Durch die Zonierung wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen in Lüneburg und im Untersuchungsraum (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Kundendaten der Firma Mölders auf Postleitzahl-Ebene
- Wettbewerbssituation in Lüneburg und den umliegenden Städten und Gemeinden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren lässt sich folgendes **Einzugsgebiet** für das Vorhaben abgrenzen:

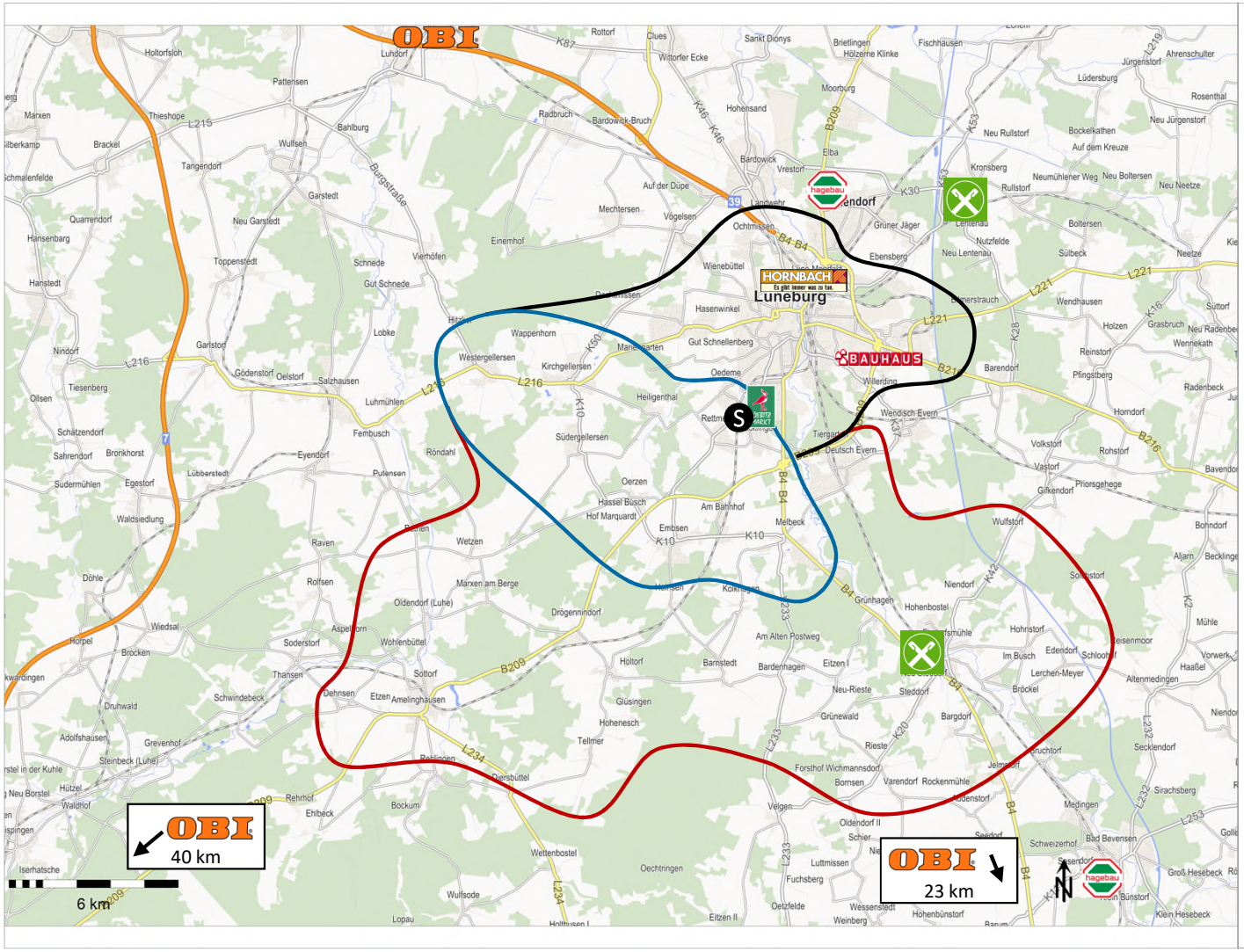
Zone	Kommune	Einwohner*
Zone I	Embsen, Kirchgellersen, Melbeck, Südergellersen, Lüneburger Ortschaften Rettmer, Häcklingen, Oedeme	20.799
Zone II	Amelinghausen, Barnstedt, Betzendorf, Deutsch Evern, Oldendorf (Luhe), Westergellersen, Bienenbüttel	19.718
Zone III	Lüneburg (übriges Stadtgebiet), Reppenstedt	73.234
Summe		**113.751**

* Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand: 31.12.2021; GMA-Zusammenstellung 06/2022.

Der auch nach erfolgter Erweiterung vergleichsweise kleine Hagebaumarkt steht im Lüneburger Kontext klar ‚im Schatten' der strukturprägenden Baumärkte Hornbach (Sonderstandort Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center) und Bauhaus (Sonderstandort Bilmer Berg), so dass dieser hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für die Lüneburger Ortschaften Rettmer, Oedeme und Häcklingen, sowie insbesondere für das südwestliche Umland übernimmt[10].

[10] Die Kundenherkunft wird durch aktuelle Kundendaten der Firma Mölders belegt.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Hagebau-Marktes in Lüneburg-Rettmer und relevante Wettbewerbsstruktur



Legende

- Zone I
- Zone II
- Zone III
- S Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

Weitere Standorte von Hagebau Mölders in Bad Bevensen und Adendorf begrenzen das Einzugsgebiet in nördlicher und südöstlicher Richtung. In der Region sind mit größeren Baumärkten wie OBI in Winsen (Luhe), Soltau und Uelzen weitere Standorte zu nennen, die das regionale Einzugsgebiet begrenzen.

Das voraussichtliche Einzugsgebiet von Hagebau umfasst nur einen Teil des aperiodischen Kongruenzraums von Lüneburg, wenngleich geringe Verflechtungen mit Kunden aus einzelnen Gemeinden zu erwarten sind. Diese weiteren Verflechtungen werden in Form von sog. Streuumsätzen bei der Umsatzberechnung berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die **ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft** im Jahr 2020 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. € 6.370.**[11]

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung wurden die Verbrauchsausgaben auf die **projektrelevanten Sortimente** abgestimmt:

Kernsortiment	ca. 475 €
Lampen / Leuchten	ca. 40 €
Kfz-Zubehör	ca. 123 €
Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik (baumarktrelevante Haushaltswaren)	ca. 91 €
Fahrräder, Camping	ca. 160 €

Für das sehr spezielle Sortiment „Saisonware“ (z. B. Planschbecken, Bollerwagen, Trampoline) liegt keine sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabe vor. Aufgrund des saisonalen Angebotes halten wir eine eigene Berechnung dieses Sortiments nicht für zwingend erforderlich, d. h. wir werden die Auswirkungen qualitativ nachfolgend betrachten.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist das lokale Kaufkraftniveau[12] zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research (Bezugsjahr 2020) lag das **Kaufkraftniveau in Lüneburg bei 98,1** und damit auf einem nahezu durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet liegt überwiegend ein durchschnittliches bis überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, nur Embsen und Amelinghausen weisen ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.[13]

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftvolumen im Kernsortiment Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf auf **ca. 54,2 Mio. €**. Unter Berücksichtigung der Randsortimente lässt sich ein Kaufkraftvolumen von **ca. 101,4 Mio. €** ermitteln.

11 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

12 Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

13 PLZ 21335: 103,8; PLZ 21337: 96,0; PLZ 21339; 94,5; Embsen: 96,6; Kirchgellersen: 105,9; Melbeck: 99,9; Südergellersen: 109,7; Amelinghausen 97,6; Barnstedt: 110,2; Betzendorf: 103,4; Deutsch Evern: 117,0; Oldendorf (Luhe): 113,0; Reppenstedt: 103,2; Westergellersen: 104,8; Bienenbüttel: 103,6.

Tabelle 5: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Sortimente	Zone I	Zone II	Zone III	Summe
	in Mio. €			
Kernsortiment	**10,2**	**9,9**	**34,1**	**54,2**
Lampen / Leuchten	0,9	0,9	2,9	**4,6**
Kfz-Zubehör	2,6	2,6	8,8	**14,0**
Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik (baumarktrelevante Haushaltswaren)	2,0	1,9	6,5	**10,4**
Fahrräder (und Zubehör), übriger Freizeitbedarf (Freizeit, Camping, Zelten)	3,4	3,3	11,5	**18,2**
Summe	**19,1**	**18,5**	**63,8**	**101,4**

GMA-Berechnungen 06 / 2022; ca.-Werte, gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebs anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[14] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft im projektrelevanten Sortiment an sich zu binden.

Neben der Berechnung des zu erwartenden Umsatzes lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Herkunft der Kunden ableiten. Dies ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz.

In den Lüneburger Ortschaften Rettmer, Oedeme und Häcklingen sowie den südwestlichen Umlandgemeinden kann Hagebau am Standort Lüneburger Straße einen Marktanteil von knapp unter 20 % erzielen. Hier stellt Hagebau Mölders den lokalen Baumarkt dar, der von Privatkunden sowie Handwerksbetrieben gut angefahren werden kann.

In der Zone II sind die südlichen Umlandgemeinden zu finden, hier liegen bereits stärkere Mehrfachorientierungen vor. Die größeren Baumärkte in Lüneburg sind aufgrund der Lage der Sonderstandorte nahe der autobahnähnlich ausgebauten B 209, die nördlich von Lüneburg in die BAB 39 übergeht und die Stadt wie eine Umgehungsstraße umgibt, aus der Region verkehrlich gut zu erreichen. Die Marktanteile liegen hier noch bei etwa 10 %.

In Zone III liegt der Marktanteil noch bei etwa 3 %, was mit der leistungsfähigen Wettbewerbssituation im Norden von Lüneburg sowie der Überschneidung der Einzugsgebiete mit dem Hagebau-Markt in Adendorf zu begründen ist.

Für das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.085 m² Verkaufsfläche (ungewichtet) wird der Umsatz im Kernsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit ca. 4,1 Mio. € prognostiziert.

[14] In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, u. a. Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Tabelle 6: Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Zone I	10,2	18	1,8	44
Zone II	9,9	10	1,0	24
Zone III	34,1	2 - 3	0,9	22
Streuumsatz	-	-	0,4	10
Summe	**54,2**	**7,4**	**4,1**	**100**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Für die nicht zentrenrelevanten Randsortimente (Lampen / Leuchten, Kfz-Zubehör) wird ein Umsatz von ca. 0,3 Mio. € p. a. ermittelt.

Tabelle 7: Umsatzprognose für das Vorhaben bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Zone I	3,5	3 - 4	0,1	44
Zone II	3,4	1 - 2	0,1	24
Zone III	11,7	< 1	0,1	22
Streuumsatz	-	-	< 0,1	10
Summe	**18,6**	**1,3**	**0,3**	**100**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

In den zentrenrelevanten Randsortimenten Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik (baumarktrelevante Haushaltswaren), Fahrräder (und Zubehör), übriger Freizeitbedarf (Freizeit, Camping, Zelten) wird ein Umsatz von ca. 0,3 Mio. € prognostiziert.

Tabelle 8: Umsatzprognose für das Vorhaben bei zentrenrelevanten Randsortimente

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Zone I	5,4	2 - 3	0,1	44
Zone II	5,2	1 - 2	0,1	24
Zone III	18,0	< 1	0,1	22
Streuumsatz	-	-	< 0,1	10
Summe	**28,6**	**1,0**	**0,3**	**100**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächen sowohl für nicht zentrenrelevante als auch zentrenrelevante Randsortimente fallen die Kaufkraftabschöpfungen deutlich geringer aus als im Kernsortiment.

Der Umsatz des Vorhabens mit **ca. 4,7 Mio. €** setzt sich wie folgt zusammen:

- Kernsortiment: ca. 4,1 Mio. €
- nicht zentrenrelevante Randsortimente: ca. 0,3 Mio. €
- zentrenrelevante Randsortimente: ca. 0,3 Mio. €.

Mit einem geschätzten Umsatz von ca. 4,7 Mio. € (brutto) wird auf der gewichteten Verkaufsfläche von etwa 3.063 m² ein Umsatz von etwa 1.534 € / m² Verkaufsfläche erzielt, was einer guten Flächenproduktivität für Hagebau entspricht.[15]

[15] Umsätze und Flächenproduktivitäten von Baumärkten in Deutschland 2020; Quelle: Dähne, bulwiengesa AG, zitiert in Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022:

Hagebau: ca. 3.093 Mio. €, 1.453 €/m² VK; Bauhaus: ca. 4.450 Mio. €, 2.397 €/m² VK; OBI: ca. 4.600 Mio. €, 1.685 €/m² VK; toom: ca. 3.236 Mio. €, 1.527 €/m² VK; Hornbach: ca. 3.150 Mio. €, 2.998 €/m² VK

IV. Wettbewerbssituation

Zur **Bewertung der Wettbewerbssituation** wurden im Juni 2022 die wesentlichen Wettbewerber in Lüneburg und im Umland aufgenommen. Als Wettbewerber für den erweiterten Baumarkt gelten die Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, welche im Vorhaben geführt werden.

1. Wettbewerbssituation in der Lüneburger Innenstadt

Das Sortiment **Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf** wird im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt hauptsächlich im Fachhaus Oskar Mundinus geführt, das auf ca. 650 m² Verkaufsfläche neben hochwertigen Haushaltswaren, Elektrokleingeräten (Mixer, Kaffeemaschinen etc.) Glas und Porzellan auch Eisenwaren, Werkzeug und Gartenbedarf anbietet. Insgesamt beläuft sich die relevante Verkaufsfläche in der Lüneburger Innenstadt auf ca. 300 m², der Umsatz dürfte bei ca. 0,5 Mio. € liegen.

Die Sortimente **Lampen / Leuchten** und **Kfz-Zubehör** werden in der Lüneburger Innenstadt nicht in signifikantem Umfang angeboten, in Drogeriemärkten sind nur die üblichen Glühbirnen im untergeordneten Randsortiment anzutreffen.

Das Angebot bei **Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik** konzentriert sich auf die klassischen Angebote wie Geschirr und Gläser, Bestecke aber auch Dekorationsartikel und Geschenkartikel. Neben den ausgehdehnten Fachhabteilungen bei GALERIA und Drogerie Müller sowie Fachmärkten wie Nanu Nana, Das Depot und Tiger[16] sind weitere filialisierte Fachgeschäfte wie wmf vorhanden, außerdem inhabergeführte Fachgeschäfte wie Marquardt, Kreuzstich und Ricardo Paul. Geschenkartikel werden auch in zahlreichen kleineren Geschäften angeboten wie Tausendschön Geschenke, Böttger Geschenkartikel oder Lüne Souvenirs. Baumarktrelevante Haushaltswaren werden hingegen kaum angeboten, eine Ausnahme stellt erneut das Fachhaus Oskar Mundinus dar. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.450 m² dürfte ein Umsatz von ca. 9,4 Mio. € erwirtschaftet werden.

Fahrräder werden in der Lüneburger Innenstadt in den Fachgeschäften City Cycles, Rad Haus und Radkombinat angeboten. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 290 m² VK dürfte ein Umsatz von ca. 0,9 Mio. € erwirtschaftet werden, wobei das Angebot auch hochwertige E-Bikes umfasst, die baumarktüblichen Fahrradteile machen nur einen kleinen Teil des Angebots aus.

Das projektrelevante Angebot im **übrigen Freizeitbedarf (Freizeit, Camping Zelten)** fällt in der Lüneburger Innenstadt eher gering aus, die Schwerpunkte liegen bei klassischen Sportgeschäften wie Intersport Friedrich und Sport AS oder im Laufschuhbereich. Campingangebote finden sich bei Trekking König (sowie im Trekking König Outlet), bei Mundinus und GLP Angelsport. Auf einer relevanten Verkaufsfläche von ca. 190 m² VK dürfte ein Umsatz von ca. 0,6 Mio. € erzielt werden.

[16] Hinweis: Die Filiale von Tiger wurde nach Abschluss der Analyse im Oktober 2022 geschlossen.

2. Wettbewerbssituation im übrigen Einzugsgebiet

Die übrigen Angebote konzentrieren sich nahezu ausschließlich auf weitere Standorte in der Hansestadt Lüneburg (=Zone III des Einzugsgebiets). In Bienenbüttel ist ein kleiner Raiffeisenmarkt ansässig, der an eine Landmaschinenwerkstatt mit Automatentankstelle angeschlossen ist, in Reppenstedt ist auf ein kleines Fahrradgeschäft hinzuweisen.

Das Sortiment **Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf** wird vor allem bei Bauhaus und Hornbach angeboten, ein größeres Angebot an Pflanzen und Gartenbedarf findet sich bei der Servicegärtnerei Wrede. Die Eisenhandlung W.L. Schröder richtet sich primär an gewerbliche Kunden und betreibt unter der Bezeichnung Handwerkstadt einen Fachmarkt, der auch privaten Kunden offen steht. Der Kiebitzmarkt unmittelbar neben dem Planstandort, der auf zoologischen Bedarf spezialisiert ist und eine umfangreiche Pferdesportabteilung bietet, führt ebenfalls Bau- und Gartenbedarf. Außerdem ist auf Spezialanbieter wie ö-com hinzuweisen, der u. a. ökologische Farbpigmente anbietet. Insgesamt wurde eine Verkaufsfläche von ca. 25.800 m² erfasst, der Umsatz dürfte bei ca. 52,0 Mio. € liegen.

Das Sortiment **Lampen / Leuchten** wird hauptsächlich in den Fachabteilungen der beiden großen Baumärkte Bauhaus und Hornbach geführt, auch Möbel Boss[17] weist eine Lampenabteilung auf. Auf insgesamt ca. 920 m² VK dürfte ein Umsatz von ca. 2,7 Mio. € erwirtschaftet werden.

Kfz-Zubehör wird vor allem am Sonderstandort Bilmer Berg angeboten, hier sind ATU, Matthies Autoteile und Melker Autoteile & Car Hifi zu finden. Auch Bauhaus führt Kfz-Zubehör als Randsortiment, bei Hornbach ist diese Warengruppe mit unter 10 m² deutlich untergeordnet. Insgesamt wurden ca. 570 m² VK erhoben, auf denen ein Umsatz von ca. 1,0 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Bei **Hausrat /Glas/Porzellan/Keramik** ist auf die Fachabteilung von famila hinzuweisen, baumarktrelevante Haushaltswaren werden in nennenswertem Umfang bei Bauhaus am Bilmer Berg geführt. Auch Hornbach führt dieses Sortiment, jedoch in deutlich geringerem Umfang. Weiterhin ist auf das Angebot im Kiebitzmarkt hinzuweisen, die beiden Filialen von Kaufland führen ein untergeordnetes Angebot. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 810 m² dürfte ein Umsatz von ca. 1,9 Mio. € erwirtschaftet werden.

Fahrräder werden primär in den beiden größten Fahrradgeschäften angeboten, dies sind B.O.C. (ca. 1.100 m² VK) am Sonderstandort Vor dem Bardowicker Tore und Bike Park (ca. 900 m² VK) im Gewerbegebiet an der Käthe-Krüger-Straße. Darüber hinaus ist auf die kleineren Fachgeschäfte Martins Fahrradladen, Rund ums Rad und RadspeicheR am Bahnhof hinzuweisen, wobei letzterer primär als Fahrradparkhaus am Bahnhof fungiert. Diese konzentrieren sich jedoch allesamt stärker auf den Verkauf kompletter Fahrräder sowie auf Werkstattdienstleistungen. Baumarktübliche Fahrradteilsortimente finden sich bei Bauhaus und famila am Sonderstandort Bilmer Berg. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.150 m² VK dürfte ein Umsatz von ca. 5,9 Mio. € erwirtschaftet werden.

Das projektrelevante Angebot im **übrigen Freizeitbedarf (Freizeit, Camping, Zelten)** fällt sehr gering aus, lediglich Bauhaus und Hornbach bieten einige wenige Campingartikel als Randsortimente an. Auf einer relevanten Verkaufsfläche von ca. 30 m² VK dürfte ein Umsatz von < 0,1 Mio. € erzielt werden.

[17] Hinweis: Die Filiale von Möbel Boss wurde nach Abschluss der Analyse im Oktober 2022 geschlossen. Seit August 2023 sind in dem ehemaligen Möbelhaus Geflüchtete untergebracht.

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des Gravitationsmodells** basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind zu nennen:

- die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschreiben wird und
- der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der Umsatzumverteilungen werden folgende Annahmen getroffen:

- Zu berücksichtigen ist, dass Hagebau in Lüneburg auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.080 m² (gewichtet) einen Umsatz von ca. 3,1 Mio. € erzielt, davon ca. 2,9 Mio. € im Kernsortiment, ca. 0,1 Mio. € nicht zentrenrelevantes Randsortiment und < 0,1 Mio. € zentrenrelevantes Randsortiment.[18]
- Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Lüneburg-Rettmer generiert und auch weiterhin gebunden. Der Mehrumsatz liegt bei ca. 1,7 Mio. €, davon ca. 1,2 Mio. € im Kernsortiment, ca. 0,2 Mio. € in den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten und ca. 0,3 Mio. € in den zentrenrelevanten Randsortimenten.
- Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Jedoch sind für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen die vorhandenen Umsätze zu berücksichtigen.

Für die Prognosen der Umsatzumverteilungen wurde zunächst nur die große Variante geprüft, im Falle der Unverträglichkeit wäre stattdessen die kleinere Variante herangezogen worden. Da die Umsatzrückgänge in der großen Variante sehr moderat ausfallen, wird auf eine dezidierte Analyse der kleinen Variante verzichtet, da diese vollumfänglich durch die größere Variante gedeckt wird.

[18] Quelle: Angaben des Auftraggebers, 2022

Im Detail sind folgende **Umsatzumverteilungen** durch das Vorhaben in der **großen Variante** zu erwarten:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Kernsortiment

Umsatzherkunft	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in %
Umsatz des Hagebau in Lüneburg	2,9	-
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	-	n. n.
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im übrigen Einzugsgebiet	1,2	2 - 3
Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	-	-
Umsatz erweiterter Hagebau	**4,1**	**-**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte

Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im nicht zentrenrelevanten Randsortiment

Umsatzherkunft	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in %
Umsatz des Hagebau in Lüneburg	0,1	-
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	-	-
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im übrigen Einzugsgebiet	0,2	3 - 4
Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	-	-
Umsatz erweiterter Hagebau	**0,3**	**-**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte

Tabelle 11: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im zentrenrelevanten Randsortiment

Umsatzherkunft	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in %
Umsatz des Hagebau in Lüneburg	< 0,1	-
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	< 0,1	< 1
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im übrigen Einzugsgebiet	0,2	2 - 3
Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	-	-
Umsatz erweiterter Hagebau	**0,3**	**-**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte

2. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Der überwiegende Teil des durch den erweiterten Hagebau zusätzlich generierten Umsatzes wird gegenüber den **Wettbewerbern im übrigen Einzugsgebiet** umverteilt. Besonders betriebstypengleiche oder -ähnliche Wettbewerber sind davon betroffen (Bau- und Heimwerkermärkte).
- Im **Kernsortiment** wird die Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 1,2 Mio. € primär die größeren Baumärkte und Gartencenter in Lüneburg betreffen, wobei die Umsatzrückgänge mit ca. 2 – 3 % sehr gering ausfallen. Der benachbarte Kiebitzmarkt wird weniger betroffen sein, da dieser mit zoologischem Bedarf und Reitsportartikeln eher geringe Sortimentsüberschneidungen mit den Hagebaumarkt aufweist.
- Im **nicht zentrenrelevanten Randsortiment** werden Umsatzrückgänge um ca. 0,2 Mio. € ausgelöst, die nahezu ausschließlich die Sonderstandorte in Lüneburg betreffen werden, die Lampen / Leuchten und Kfz-Zubehör exklusiv führen. Mit ca. 3 - 4 % fallen diese Umsatzrückgänge jedoch sehr gering aus.
- Im **zentrenrelevanten Randsortiment** liegen die Umsatzrückgänge gegenüber sonstigen Standorten im Einzugsgebiet bei ca. 0,2 Mio. €, was ca. 2 – 3 % entspricht. Durch den Zuwachs bei baumarktrelevanten Haushaltswaren um ca. 50 m² und jeweils unter 20 m² bei den Sortimenten Fahrrad und übriger Freizeitbedarf (Freizeit, Camping, Zelten) werden nur sehr geringe wettbewerbliche Auswirkungen ausgelöst, die gegenüber der Innenstadt mit < 0,1 Mio. € bzw. < 1 % kaum noch nachweisbar sind. Dies ist hauptsächlich auf die geringen Sortimentsüberschneidungen mit den eher klassischen Haushaltswarenanbietern zurückzuführen.

Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzrückgänge auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Als nächstgelegener Wettbewerber wäre hiervon ohnehin ausschließlich der nächstgelegene Standort von Hagebau Mölders in Adendorf betroffen, der den Lüneburger Norden für das Format Hagebau abdeckt, sowie ggf. der Mölders-Standort in Bad Bevensen.

Insgesamt sind keine nachhaltigen Schädigungen von Magnetbetrieben bzw. deren Aufgabe in zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg sowie in umliegenden zentralen Orten zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Hansestadt Lüneburg sowie der umliegenden zentralen Orte im Bereich Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf ist ebenfalls komplett auszuschließen.

3. Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Randsortiment

Die Auswirkungsanalyse soll die die maximal verträglichen Flächen ermitteln, auch im Hinblick auf mögliche Betriebsanpassungen in Zukunft. Mit einem Verkaufsflächenanteil von 4 % für zentrenrelevante Randsortimente (ca. 155 m² VK) wird die raumordnerisch zulässige Größenordnung von max. 10 % allerdings bei weitem nicht erreicht. Daher wird im Folgenden ermittelt, ob bei gleichbleibender Verkaufsflächengröße von 4.085 m² VK auch ein höherer Verkaufsflächenanteil in Höhe von 10 % verträglich wäre, dieser entspricht für die Planung ca. 408 m² VK. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment würde hierdurch von ca. 3.785 m² auf ca. 3.532 m² absinken und einen Anteil von 86 % einnehmen (nicht zentrenrelevante Randsortimente unverändert 145 m² bzw. ca. 4 % der Gesamtverkaufsfläche).

Der Umsatz bei den zentrenrelevanten Randsortimenten würde hierbei auf ca. 0,9 Mio. € ansteigen, woraus sich folgende wettbewerbliche Wirkungen ergeben würden:

Tabelle 12: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im zentrenrelevanten Randsortiment bei Belegung von 10 % der Verkaufsfläche

Umsatzherkunft	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in %
Umsatz des Hagebau in Lüneburg	< 0,1	-
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	0,1	1 - 2
Umsatzumverteilung ggü. Betrieben im übrigen Einzugsgebiet	0,7	8 - 9
Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	-	-
Umsatz erweiterter Hagebau	**0,9**	**-**

GMA-Berechnungen 06 / 2022, ca.-Werte

Sollte die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf den raumordnerisch zulässigen Höchstwert von max. 10 % erhöht werden, so ergeben sich **im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt** keine wesentlich höheren Umverteilungswirkungen, weil die Sortimentsüberschneidungen weiterhin sehr gering ausfallen.

Gegenüber den Betrieben im **übrigen Einzugsgebiet** wären Umsatzrückgänge von 8 – 9 % zu erwarten, dies beträfe jedoch vorrangig die Randsortimente von Bauhaus am Sonderstandort Bilmer Berg und Hornbach am Sonderstandort Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center.[19] Da nur Randsortimente betroffen wären, sind auch bei voller Ausnutzung des zentrenrelevanten Randsortiments keine nachhaltigen Schädigungen von Magnetbetrieben bzw. deren Aufgabe zu erwarten.

Absprachegemäß haben die Gutachter auch einmal die **maximale Größenordnung** der Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Randsortimenten (u. a. Wäscheständer und -körbe, Wäschespinnen, Leitern, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Putzmittel, Kerzen) gerechnet. Die vorangegangenen Anmerkungen gelten auch bei voller Ausnutzung des raumordnerisch zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK, wobei der Baumarkt hierfür eine Verkaufsfläche von 8.000 m² aufweisen müsste, was am Standort nicht zu realisieren ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg und in umliegenden zentralen Orten ist für ein zentrenrelevantes Randsortiment von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ebenfalls auszuschließen.

19 Hinweis: Die Filiale von Möbel Boss wurde nach Abschluss der Analyse im Oktober 2022 geschlossen. Hierdurch sind Umsätze freigeworden, die u. a. von den übrigen Marktteilnehmern absorbiert worden sein dürften, wodurch sich die wettbewerblichen Wirkungen durch das Vorhaben weiter nach unten nivellieren werden.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Im Folgenden werden die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Hierbei ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) von Relevanz.

1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Lüneburg-Rettmer unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das Konzentrationsgebot zu prüfen.

> *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (LROP 2017, 2.3.04)*

Das derzeit gültige RROP des Landkreises Lüneburg (2010) besagt, dass die zentralen Siedlungsgebiete des Oberzentrums Lüneburg den im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen entsprechen. Sonderbauflächen werden nur dann dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet, wenn sie städtebaulich mit den o.g. Flächen in engem räumlichen Zusammenhang stehen. Sonderbauflächen oder -gebiete für Energie- oder Versorgungsanlagen sowie Ferien- und Wochenendhausgebiete gehören nicht zu den zentralen Siedlungsbereichen.[20]

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt den Standort des Hagebaumarktes in Rettmer als gewerbliche Baufläche (GE) dar. **Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.**

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Beim Integrationsgebot ist das Ziel 06 im Abschnitt 2.3 des LROP 2017 entscheidend. Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird dort ausgeführt:

> *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*
>
> *a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt **oder***
>
> *b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt." (LROP-VO 2017, 2.3.06)*

Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und einen Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von ca. 4 % der Gesamtverkaufsfläche bei einer absoluten Größenordnung von ca. 155 m² Verkaufsfläche auf. Die maximal mögliche Verkaufsfläche beträgt ca. 408 m², was unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

[20] Quelle RROP LK Lüneburg 2003, Änderung 2010, Satz 2.2.03

3. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot ist im LROP 2017 des Landes Niedersachsen als Grundsatz der Raumordnung dargestellt worden.

> *„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).*
>
> *Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*
>
> *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
>
> - *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
> - *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
> - *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*
>
> *zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.*
>
> *Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.*
>
> *Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.*
>
> *Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“ (LROP 2017, 2.3.03)*

Neben den zentralörtlichen Versorgungsaufträgen der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte und grenzüberschreitenden Verflechtungen zur Ermittlung der mittel- und oberzentralen Kongruenzräume sind die Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte heranzuziehen.

Der Landkreis Lüneburg hat in 2021 den aperiodische Kongruenzraum[21] für das Oberzentrum Lüneburg abgegrenzt (vgl. Kapitel 2). Dieser umfasst neben dem Landkreis Lüneburg auch weite Teile des südlich angrenzenden Landkreises Uelzen, kleinere Teile des Landkreises Harburg sowie den gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg. In den unmittelbar angrenzenden Gebieten des Landkreises Harburg sowie der Landkreise Ludwigslust-Parchim, Heidekreis und Herzogtum Lauenburg sowie im Süden des Landkreises Uelzen sind Überlappungsbereiche mit den Oberzentren Hamburg bzw. Celle dargestellt. Insgesamt leben in dem abgegrenzten oberzentralen Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg derzeit rd. 364.000 Einwohner.

[21] Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg, März 2021

Das Einzugsgebiet von Hagebau konzentriert sich auf den Süden von Lüneburg und die unmittelbaren südwestlichen Umlandgemeinden, somit fällt es wesentlich kleiner aus als der aperiodische Kongruenzraum von Lüneburg. Mit Ausnahme von Bienenbüttel (LK Uelzen) wird sogar der Landkreis Lüneburg nicht überschritten. Die Streuumsätze liegen bei ca. 10 % und werden ebenfalls größtenteils von innerhalb des Kongruenzraumes stammen, da geringe Verflechtungen mit Kunden aus einzelnen Gemeinden des Kongruenzraums zu erwarten sind. Somit ist sichergestellt, dass deutlich mehr als 70 % des Umsatzes (im vorliegenden Fall sogar über 90 %) aus dem aperiodischen Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg generiert werden. **Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten.**

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigen 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 (Beeinträchtigungsverbot).“ (LROP 2017, 2.3.08)*

Wie bereits im Kapitel V.2 und V.3 ausgeführt, resultieren aus dem Vorhaben des Hagebaumarktes in Lüneburg keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung. **Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.**

5. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (2010) beinhaltet keine konkreten Ansiedlungsregelungen für nicht zentrenrelevante Kernsortimente, auch für die Entwicklung von Bestandsstandorten außerhalb der Sonderstandorte gibt es keine klaren Empfehlungen. Auf S. 96 wird jedoch formuliert, dass neue Ansiedlungen großflächiger Betriebe vorrangig an den bestehenden Sonderstandorten erfolgen sollten:

> *„Neue Ansiedlungen großflächiger Betriebe sollten vorrangig an den bestehenden Sonderstandorten erfolgen. Ausnahmen sollten nur für solche Vorhaben gelten, die erheblichen Flächenbedarf haben, welcher an den etablierten Standorten nicht zu decken ist und die zugleich marktgängige – aber in Lüneburg noch nicht vorhandene – Sortimente oder Betriebsformen vorsehen. (z. B. innerstädtisches Shoppingcenter, großes Möbel- / Einrichtungshaus, Factory-Outlet-Center etc.)“*

Für die Sonderstandorte wird auf S. 85 ausgeführt, dass diese dem „Lastkauf“ dienen sollen, zudem werden sie auf den Umfang von 2010 begrenzt:

> *„Für den „Lastkauf“ reiner Versorgung und damit Bindung der Umlandbewohner sollten auch weiterhin die Agglomerationsstandorte Ilmenau Center, Am alten Eisenwerk, GE Goseberg Zeltberg und GE Bilmer Berg im Umfang ihres jetzigen Bestands fungieren. Zentrenrelevante Sortimente dürfen allerdings in diesen Standortbereichen nicht angesiedelt werden.“*

Auch wenn Neuansiedlungen vorrangig an den bestehenden Sonderstandorten erfolgen sollen, wird die Entwicklung an übrigen Standorten nicht ausgeschlossen. Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept weist weiter darauf hin, dass ein „Einfrieren der derzeitigen Struktur" kein Rezept für eine weiterhin florierende Handelsszene in Lüneburg darstelle, dass aber weitere Ansiedlungen behutsam erfolgen müssen und eine fachlich differenzierte Abwägung von zu erwartenden Vor und Nachteilen, von Risiken und Chancen vorzunehmen ist.[22]

Bei dem Vorhaben von Hagebau Mölders in Lüneburg-Rettmer handelt es sich um einen Anbau an einen bestehenden Baumarkt, der Teil eines Baustoffcentrums mit großem Platzbedarf ist und der mehrere Einrichtungen mit der Baustoffhandlung teilt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse ermöglicht eine fachlich differenzierte Abwägung und hat im Ergebnis klar gezeigt, dass von der Erweiterung des Hagebaumarktes, die bei Betrachtung der ungewichteten Verkaufsflächen sogar einer Verkleinerung von ca. 5.421 m² Verkaufsfläche auf ca. 4.085 m² VK entspricht, keine schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen werden. Somit ist das Vorhaben als eine behutsame Entwicklung i. S. d. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes einzuordnen, bei der sich weder Nachteile noch Risiken für die Hansestadt Lüneburg ergeben. **Das Vorhaben ist von daher mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.**

[22] Vgl. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2010, S. 85

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ **Erweiterung eines Hagebaumarktes** am Standort Lüneburger Straße in Lüneburg-Rettmer ▪ Erweiterung von ca. 5.421 m² Verkaufsfläche auf ca. 4.085 m² VK durch Neu- / Anbau im Bereich der bisherigen Freiflächen, davon ca. 155 m² zentrenrelevant; Freiflächen werden an Baustoffhandel abgegeben bzw. zu Grünflächen ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans
Rechtsrahmen	▪ **Auswirkungsanalyse** nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Lüneburg	▪ **Makrostandort**: Oberzentrum Lüneburg, ca. 75.600 Einwohner ▪ **Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2010, Teilfortschreibung 2014:** zentrale Versorgungsbereiche Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, 12 Nahversorgungszentren, 5 Sonderstandorte ▪ **Einzelhandelsstrukturen**: Innenstadtzentrum mit klassischem, zentrenrelevanten Angebot, Nahversorgungszentren mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf, Sonderstandorte Bilmer Berg und Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center mit Bau- und Möbelmärkten
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das **Einzugsgebiet** erstreckt sich in Zone I auf Embsen, Kirchgellersen, Melbeck, Südergellersen und die Lüneburger Ortschaften Rettmer, Häcklingen, Oedeme; in Zone II liegen Amelinghausen, Barnstedt, Betzendorf, Deutsch Evern, Oldendorf (Luhe), Westergellersen, Bienenbüttel; in Zone II das übrige Stadtgebiet von Lüneburg, Reppenstedt ▪ **Einwohnerpotenzial** im Einzugsgebiet: ca. 113.751 Personen ▪ **Kaufkraftpotenzial** im Einzugsgebiet: ca. 101,4 Mio. € projektrelevant
Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	▪ **Gesamtumsatz** bei ca. 4.085 m² VK: ca. 4,7 Mio. €, davon ca. 4,1 Mio. € im Kernsortiment, ca. 0,3 Mio. € bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten und ca. 0,3 Mio. € bei zentrenrelevanten Randsortimenten ▪ **Umsatzherkunft**: ca. 44 % aus Zone I, ca. 24 % aus Zone II, ca. 22 % aus Zone III, ca. 10 % Streuumsätze
Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	▪ **ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt**: Umsatzumverteilungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten in geringer und nicht nachweisbarer Größenordnung (< 0,1 Mio. €, < 1 %) ▪ **keine nachhaltigen Schädigungen von Magnetbetrieben** bzw. deren Aufgabe in zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg sowie in umliegenden zentralen Orten. ▪ **keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte** im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf. ▪ Auch bei voller Ausnutzung des raumordnerisch zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da wettbewerbliche Wirkungen **nur Randsortimente in anderen Baumärkten betreffen** werden.

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	**Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.** Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt den Standort des Hagebaumarktes in Rettmer als gewerbliche Baufläche (GE) dar, somit gehört es zum zentralen Siedlungsgebiet.
Integrationsgebot	**Das Integrationsgebot wird eingehalten.** Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und einen Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von ca. 4 % der Gesamtverkaufsfläche bei einer absoluten Größenordnung von ca. 155 m² Verkaufsfläche auf.
Kongruenzgebot	**Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten.** Der erweiterte Hagebaumarkt wird ein Einzugsgebiet erschließen, das im Wesentlichen die Hansestadt Lüneburg und die direkten südwestlichen Nachbargemeinden umfasst. Aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich stammen über 90 % der Vorhabenumsätze.
Beeinträchtigungsverbot	**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.** Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion zentraler Versorgungsbereiche sind weder innerhalb noch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für die Verwirklichung eines größeren zentrenrelevanten Randsortiments von 408 m², was 10 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Auch eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung – u. a. in umliegenden zentralen Orten – ist auszuschließen. Insgesamt sind städtebauliche Auswirkungen i. S. d. Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg	Neuansiedlungen sollen vorrangig an den bestehenden Sonderstandorten erfolgen, dennoch wird die Entwicklung an übrigen Standorten nicht ausgeschlossen. Das Vorhaben ist als eine behutsame Entwicklung i. S. d. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes einzuordnen, bei der sich weder Nachteile noch Risiken für die Hansestadt Lüneburg ergeben. **Das Vorhaben ist von daher mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.**

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Lüneburg und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2:	Aperiodischer Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg	13
Karte 3:	Mikrostandort Lüneburger Straße	15
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Hagebau-Marktes in Lüneburg-Rettmer und relevante Wettbewerbsstruktur	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächen von Hagebau (große Variante, ungewichtet)	7
Tabelle 2:	Verkaufsflächen von Hagebau (große Variante, gewichtet)	8
Tabelle 3:	Einteilung der Sortimente nach Zentrenrelevanz (große Variante)	9
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung der Hansestadt Lüneburg im Vergleich	10
Tabelle 5:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	19
Tabelle 6:	Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment	20
Tabelle 7:	Umsatzprognose für das Vorhaben bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten	20
Tabelle 8:	Umsatzprognose für das Vorhaben bei zentrenrelevanten Randsortimente	20
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Kernsortiment	25
Tabelle 10:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im nicht zentrenrelevanten Randsortiment	25
Tabelle 11:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im zentrenrelevanten Randsortiment	25
Tabelle 12:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im zentrenrelevanten Randsortiment bei Belegung von 10 % der Verkaufsfläche	27

BFB
BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG
GmbH

Mölders Immobilien GmbH
Am Funkturm 23

29525 Uelzen

Lüneburg, 26.04.2023

Baugrunderkundung Erweiterung
Fachmarkt Mölders in Rettmer

April 2023

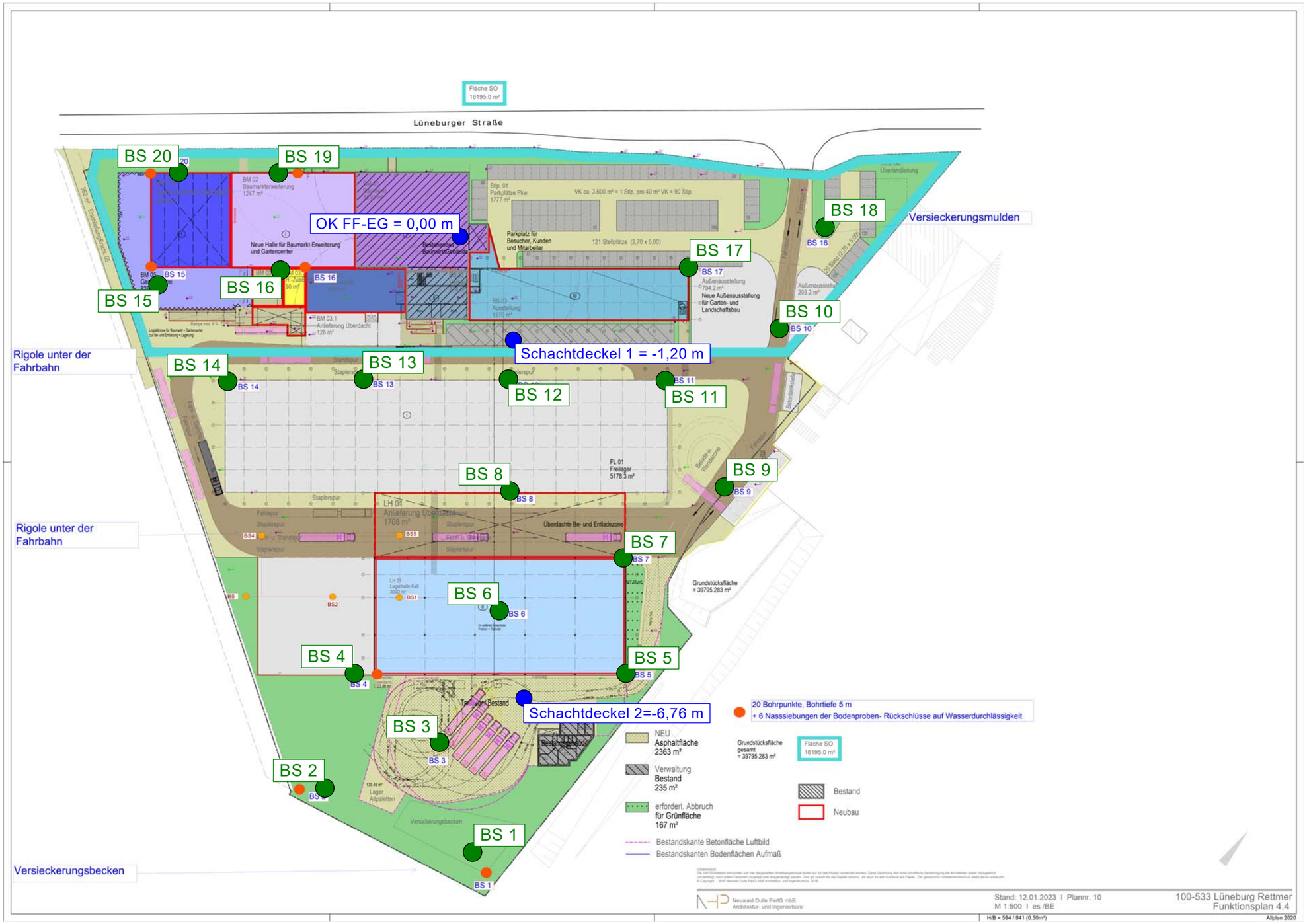
Anlagen:

1. Lageplan
2. Bohrprofile
3. Schichtenverzeichnisse
4. Kornverteilungen mit abgeleiteten Wasserdurchlässigkeiten

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel.: 04131/935311	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Lage der Ansatzpunkte	Maßstab: ohne Anlage Nr. 1 Ausführungsdatum: 18.04. - 20.04.2023

Höhen:

BS 1	=	-6,23 m
BS 2	=	-5,73 m
BS 3	=	-5,14 m
BS 4	=	-5,17 m
BS 5	=	-5,32 m
BS 6	=	-5,24 m
BS 7	=	-1,63 m
BS 8	=	-1,67 m
BS 9	=	-1,58 m
BS 10	=	-1,09 m
BS 11	=	-1,64 m
BS 12	=	-1,59 m
BS 13	=	-1,53 m
BS 14	=	-1,53 m
BS 15	=	-0,39 m
BS 16	=	-0,35 m
BS 17	=	-0,38 m
BS 18	=	-1,00 m
BS 19	=	-0,37 m
BS 20	=	-0,50 m



Legende

weich - steif

A Auffüllung

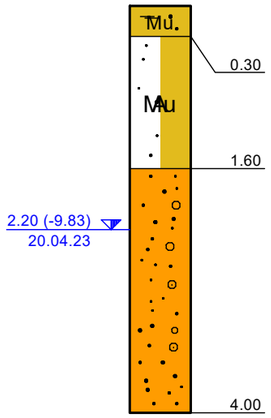
Mu Mutterboden

Sand

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr. 2.1 Ausführungsdatum: 20.04.2023

BS 1

-7,63 m



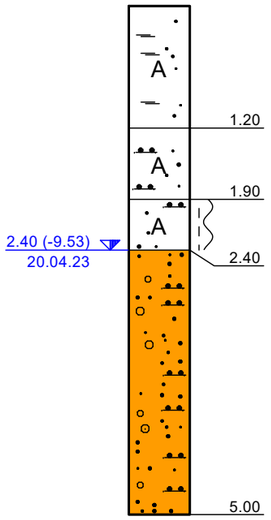
Mutterboden, dunkelbraun
Sand, stark humos

Auffüllung, Mutterboden, braun
Sand, schwach humos

Schmelzwassersand, grau
Sand, schwach kiesig

BS 2

-7,13 m



Auffüllung, dunkelbraun
Sand, humos, Betonreste

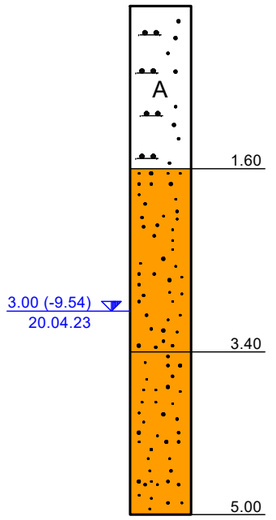
Auffüllung, hellbraun
Sand, schluffig, schwach kiesig

Auffüllung, hellbraun, grau
Schluff, sandig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, grau
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

BS 3

-6,54 m



Auffüllung, braun, grau
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig,
Betonreste, tw. humose Lagen

Schmelzwassersand, grau
Feinsand, schwach mittelsandig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Für den mittleren höchsten Grundwasserstand der letzten vier Jahre gehen wir von einem Anstieg der gemessenen Grundwasserstände um ca. 0,25 m aus.

Legende

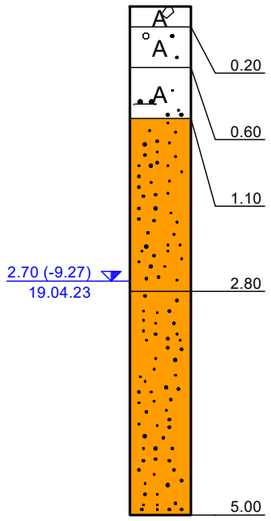
A Auffüllung

Sand

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr. 2.2 Ausführungsdatum: 19.04.2023

BS 4

-6,57 m



Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, grau
Sand, kiesig

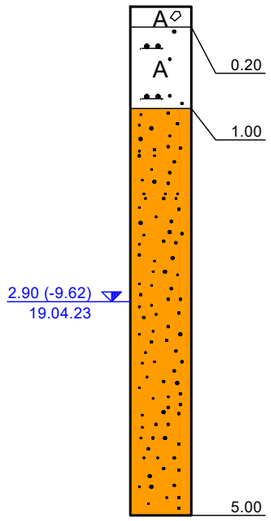
Auffüllung, beige
Sand, stark schluffig, schwach kiesig, Kalk, Gips

Schmelzwassersand, grau
Feinsand, schwach mittelsandig

Schmelzwassersand, grau
Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig

BS 5

-6,72 m



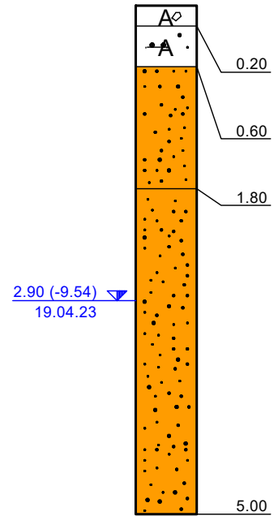
Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, hellbraun, braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

BS 6

-6,64 m



Auffüllung, grau
Beton

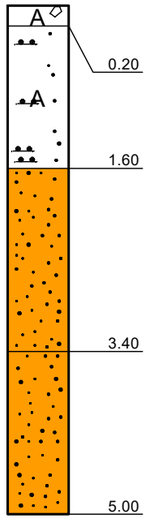
Auffüllung, hellbraun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig

Schmelzwassersand, grau
Mittelsand, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig

BS 7

-1,63 m



Auffüllung, grau
Beton

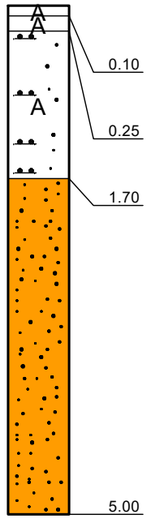
Auffüllung, hellbraun, braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach kiesig

BS 8

-1,67 m



Auffüllung, grau
Betonstein

Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, hellbraun - braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Für den mittleren höchsten Grundwasserstand der letzten vier Jahre gehen wir von einem Anstieg der gemessenen Grundwasserstände um ca. 0,25 m aus.

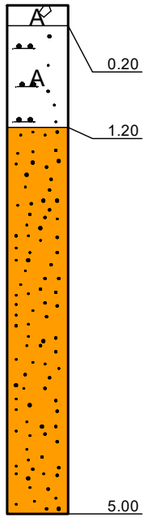
Legende

weich | Geschiebelehm | Sand | A Auffüllung

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr. 2.3 Ausführungsdatum: 18.04. + 19.04.2023

BS 9

-1,58 m



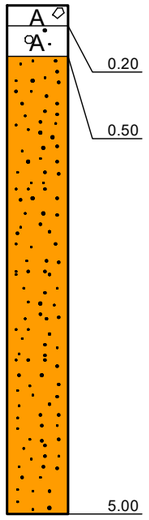
Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, hellbraun, braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

BS 11

-1,64 m



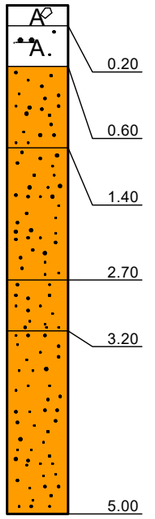
Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, beige
Sand, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach feinkiesig

BS 12

-1,59 m



Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

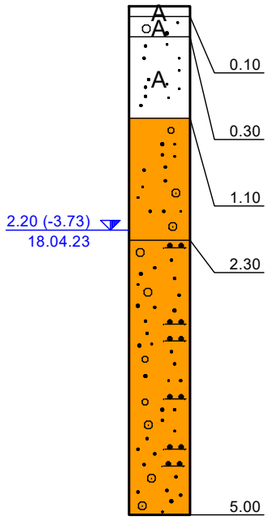
Schmelzwassersand, beige
Feinsand, schwach mittelsandig

Schmelzwassersand, hellbraun
Feinsand, schwach mittelsandig, schluffig

Schmelzwassersand, beige, hellgrau
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

BS 13

-1,53 m



Auffüllung, grau
Betonstein

Auffüllung, grau
Sand - Kies

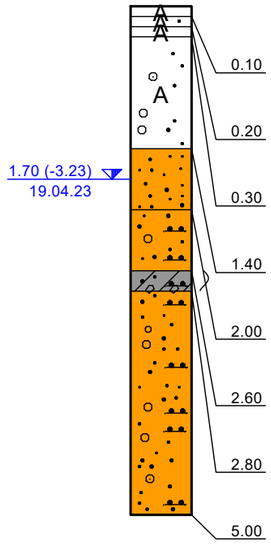
Auffüllung, beige, hellbraun
Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig, feinkiesig

Schmelzwassersand, beige, hellgrau
Sand, schwach kiesig

Geschiebesand, hellbraun
Sand, stark schluffig, schwach kiesig

BS 14

-1,53 m



Auffüllung, grau
Betonstein

Auffüllung, grau
Sand - Kies

Auffüllung, rot
Ziegelstein

Auffüllung, beige
Sand, schwach kiesig, tw. schluffige Lagen

Schmelzwassersand, grau
Feinsand, schwach mittelsandig

Geschiebesand, hellbraun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Geschiebelehm, hellbraun
Schluff, stark sandig, schwach kiesig

Geschiebesand, hellbraun, grau
Sand, stark schluffig, schwach kiesig

Für den mittleren höchsten Grundwasserstand der letzten vier Jahre gehen wir von einem Anstieg der gemessenen Grundwasserstände um ca. 0,25 m aus.

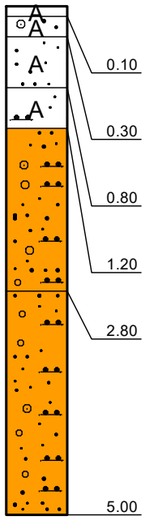
Legende

steif | Geschiebelehm | Sand | A Auffüllung

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr. 2.4 Ausführungsdatum: 18.04.2023

BS 15

-0,39 m



Auffüllung, grau
Betonstein

Auffüllung, grau
Sand - Kies, schwach steinig

Auffüllung, beige
Feinsand, mittelsandig

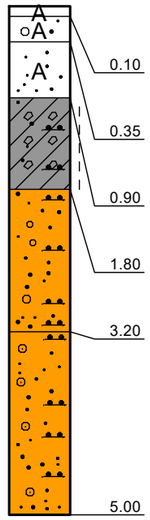
Auffüllung, beige
Sand, schluffig, schwach kiesig

Geschiebesand, hellbraun, grau
Sand, stark schluffig, schwach kiesig

Geschiebesand, hellbraun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

BS 16

-0,35 m



Auffüllung, grau
Betonstein

Auffüllung, grau
Sand - Kies

Auffüllung, beige, ocker
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

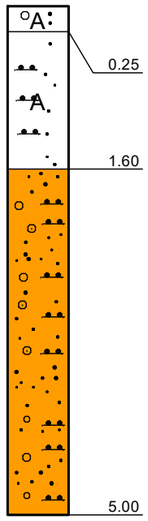
Geschiebelehm, hellbraun
Schluff, stark sandig, schwach kiesig

Geschiebesand, grau
Sand, stark schluffig, schwach kiesig

Geschiebesand, grau
Sand, schwach schluffig - schluffig, schwach kiesig

BS 19

-0,37 m



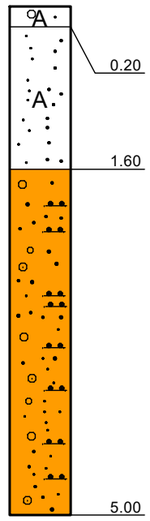
Auffüllung, grau
Sand - Kies

Auffüllung, beige, grau
Sand, schluffig, schwach kiesig

Geschiebesand, grau, braun
Sand, stark schluffig, schwach kiesig

BS 20

-0,50 m



Auffüllung, grau
Sand - Kies

Auffüllung, beige
Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig,

schwach schluffig

Geschiebesand, hellbraun
Sand, schluffig, schwach kiesig

Für den mittleren höchsten Grundwasserstand der letzten vier Jahre gehen wir von einem Anstieg der gemessenen Grundwasserstände um ca. 0,25 m aus.

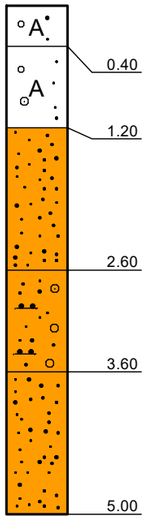
Legende

A Auffüllung Sand

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr. 2.5 Ausführungsdatum: 18.04. + 20.04.2023

BS 10

-1,09 m



Auffüllung, grau
Sand - Kies

Auffüllung, beige, grau
Sand, schwach kiesig

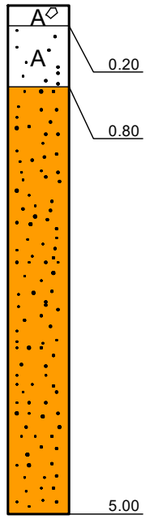
Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Schmelzwassersand, hellbraun
Sand, kiesig, schwach schluffig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schluffig

BS 17

-0,38 m



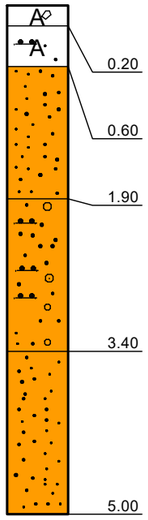
Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, beige, grau
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Schmelzwassersand, beige, grau
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach feinkiesig

BS 18

-1,00 m



Auffüllung, grau
Beton

Auffüllung, braun
Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

Schmelzwassersand, beige
Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig

Schmelzwassersand, hellbraun
Sand, kiesig, schwach schluffig, schluffige Lagen

Schmelzwassersand, hellgrau
Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig

Für den mittleren höchsten Grundwasserstand der letzten vier Jahre gehen wir von einem Anstieg der gemessenen Grundwasserstände um ca. 0,25 m aus.

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.1

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 1 / Blatt: 1 Höhe: -6,23 m | Datum: 20.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.30	a) Sand, stark humos							
	b)							
	c)	d) leicht	e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH	i)				
1.60	a) Sand, schwach humos							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung, Mutterboden	h) [OH]	i)				
4.00	a) Sand, schwach kiesig							
	b) Grundwasser ab (2.20)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SW	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.2

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 2 / Blatt: 1 Höhe: -5,73 m | Datum: 20.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
1.20	a) Sand, humos, Betonreste b) c)	d) mittelschwer	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.90	a) Sand, schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer	e) hellbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU*]	i)				
2.40	a) Schluff, sandig, schwach kiesig b) Grundwasser ab 2.40 m c) weich-steif	d) mittelschwer	e) hellbraun, grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) UL	i)				
5.00	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.3

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 3 / Blatt: 1 Höhe: -5,14 m | Datum: 20.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1)] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische Benennung [1)] / h) [1)] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
1.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig, Betonreste b) tw. humose Lagen c) / d) mittelschwer / e) braun, grau f) Auffüllung / g) Auffüllung / h) [{SU] / i)							
3.40	a) Feinsand, schwach mittelsandig b) Grundwasser ab 3.00 m c) / d) mittelschwer-schwer / e) grau f) Sand / g) Schmelzwassersand / h) SE / i)							
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b) c) / d) mittelschwer-schwer / e) beige f) Sand / g) Schmelzwassersand / h) SE / i)							
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.4

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 4 / Blatt: 1 Höhe: -5,17 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.60	a) Sand, kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW]	i)				
1.10	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig							
	b) Kalk, Gips							
	c)	d) leicht	e) beige					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU*]	i)				
2.80	a) Feinsand, schwach mittelsandig							
	b) Grundwasser ab 2.70 m							
	c)	d) schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.5

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 5 / Blatt: 1 Höhe: -5,32 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.00	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) SU	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b) Grundwasser ab 2.90 m c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.6

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 6 / Blatt: 1 Höhe: -5,24 m | Datum: 20.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
1.80	a) Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig b) Grundwasser ab 2.90 m c)	d) mittelschwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.7

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 7 / Blatt: 1 Höhe: -1,63 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
3.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.8

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 8 / Blatt: 1 Höhe: -1,67 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Betonstein							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.25	a) Beton							
	b)							
	c)	d) sehr schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.70	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun - braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.9

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 9 / Blatt: 1 Höhe: -1,58 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.20	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b) c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.10

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 10 / Blatt: 1 Höhe: -1,09 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.40	a) Sand - Kies b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
1.20	a) Sand, schwach kiesig b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
2.60	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b)							
	c)	d) schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
3.60	a) Sand, kiesig, schwach schluffig b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schluffig b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.11

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 11 / Blatt: 1 Höhe: -1,64 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.50	a) Sand, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach feinkiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.12

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 12 / Blatt: 1	Höhe: -1,59 m	Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
1.40	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
2.70	a) Feinsand, schwach mittelsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
3.20	a) Feinsand, schwach mittelsandig, schluffig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.13

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 12 / Blatt: 2 Höhe: -1,59 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) beige, hellgrau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.14

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 13 / Blatt: 1 Höhe: -1,53 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Betonstein b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.30	a) Sand - Kies b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
1.10	a) Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig, feinkiesig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, hellbraun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
2.30	a) Sand, schwach kiesig b) Grundwasser ab 2.20 m c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, hellgrau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.15

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 14 / Blatt: 1 Höhe: -1,53 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Betonstein b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.20	a) Sand - Kies b) c)	d) schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
0.30	a) Ziegelstein b) c)	d) schwer-sehr schwer	e) rot					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
1.40	a) Sand, schwach kiesig b) tw. schluffige Lagen c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
2.00	a) Feinsand, schwach mittelsandig b) Grundwasser ab 1.70 m c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SW	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.16

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 14 / Blatt: 2 Höhe: -1,53 m | Datum: 19.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
2.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b)							
	c)	d) mittelschwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				
2.80	a) Schluff, stark sandig, schwach kiesig b)							
	c) weich	d) leicht-mittelschwer	e) hellbraun					
	f) Lehm	g) Geschiebelehm	h) UL	i)				
5.00	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun, grau					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.17

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 15 / Blatt: 1 Höhe: -0,39 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Betonstein b) c) f) Auffüllung	d) g) Auffüllung	e) grau h) A	i)				
0.30	a) Sand - Kies, schwach steinig b) c) f) Auffüllung	d) mittelschwer-schwer g) Auffüllung	e) grau h) [SW-GW]	i)				
0.80	a) Feinsand, mittelsandig b) c) f) Auffüllung	d) mittelschwer-schwer g) Auffüllung	e) beige h) SE	i)				
1.20	a) Sand, schluffig, schwach kiesig b) c) f) Auffüllung	d) mittelschwer-schwer g) Auffüllung	e) beige h) [SU*]	i)				
2.80	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig b) c) f) Sand	d) mittelschwer-schwer g) Geschiebesand	e) hellbraun, grau h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.18

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 15 / Blatt: 2 Höhe: -0,39 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
5.00	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.19

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 16 / Blatt: 1 Höhe: -0,35 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Betonstein							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.35	a) Sand - Kies							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
0.90	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, ocker					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
1.80	a) Schluff, stark sandig, schwach kiesig							
	b)							
	c) steif, weich-steif	d) mittelschwer	e) hellbraun					
	f) Lehm	g) Geschiebelehm	h) UL	i)				
3.20	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.20

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 16 / Blatt: 2 Höhe: -0,35 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
5.00	a) Sand, schwach schluffig - schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU-SU*	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.21

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 17 / Blatt: 1 Höhe: -0,38 m | Datum: 20.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton							
	b)							
	c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.80	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SE]	i)				
5.00	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach feinkiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.22

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 18 / Blatt: 1 Höhe: -1,00 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Beton b) c)	d)	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) A	i)				
0.60	a) Sand, schwach schluffig, schwach kiesig b) c)	d) mittelschwer	e) braun					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU]	i)				
1.90	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b) c)	d) schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
3.40	a) Sand, kiesig, schwach schluffig b) schluffige Lagen c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU	i)				
5.00	a) Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig b) c)	d) schwer-sehr schwer	e) hellgrau					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.23

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 19 / Blatt: 1 Höhe: -0,37 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.25	a) Sand - Kies							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
1.60	a) Sand, schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SU*]	i)				
5.00	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau, braun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg Tel: 04131/935311	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage: 3.24

Vorhaben: Erweiterung des Fachmarktes Mölders in Rettmer, Lüneburger Straße

Bohrung BS 20 / Blatt: 1 Höhe: -0,50 m | Datum: 18.04.2023

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Sand - Kies							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) grau					
	f) Auffüllung	g) Auffüllung	h) [SW-GW]	i)				
1.60	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige					
	f) Sand	g) Auffüllung	h) SU	i)				
5.00	a) Sand, schluffig, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Geschiebesand	h) SU*	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

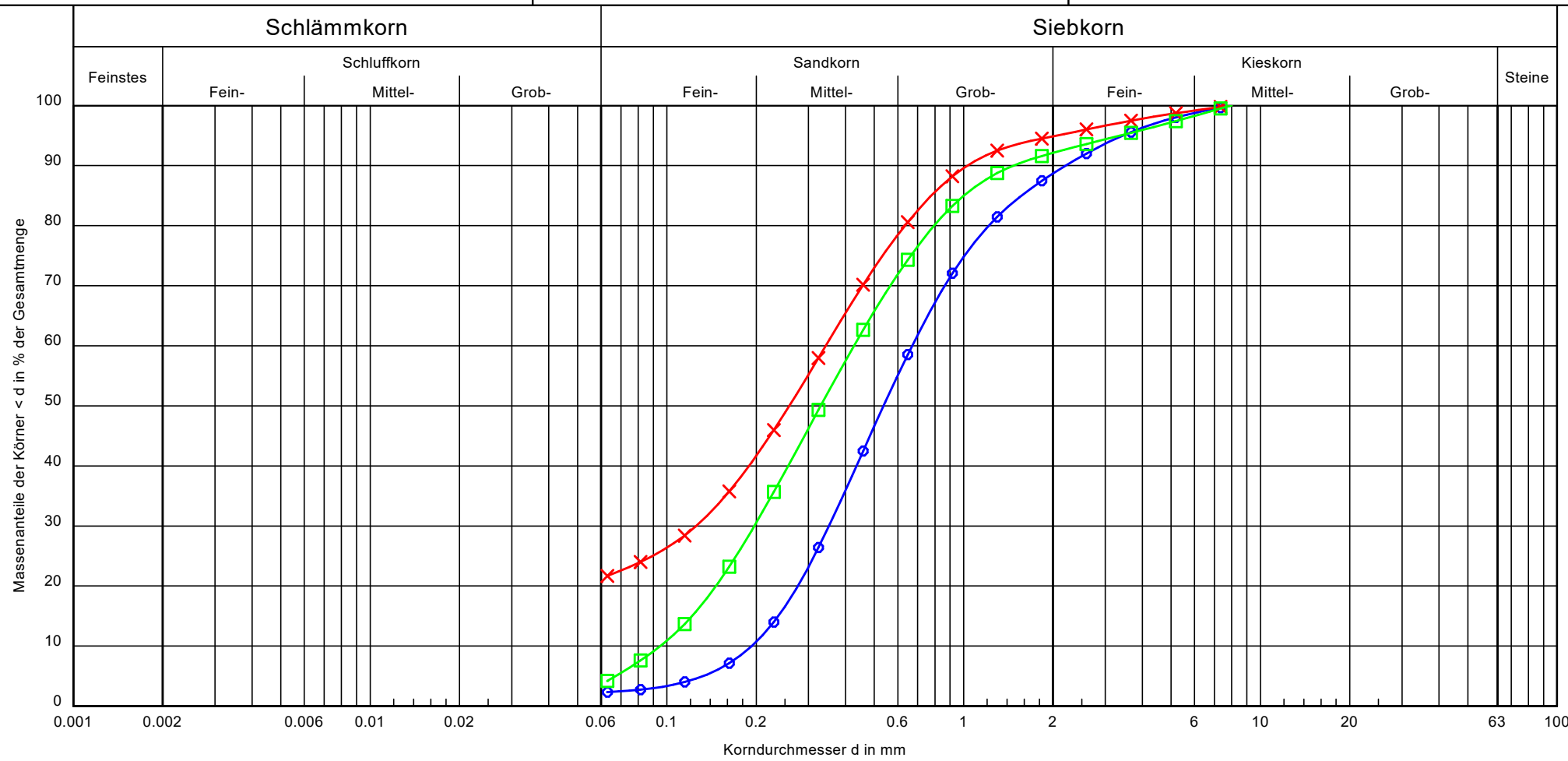
Büro für Bodenprüfung GmbH
Saatkamp 21, 21335 Lüneburg
Tel.: 04131/935311

Bearbeiter: her Datum: 20.04.23

Körnungslinien

Erweiterung Fachmarkt Mölders
in Rettmer

Auftraggeber: Mölders Immobilien GmbH
Probe entnommen am: 18.-20.04.23
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Naßsiebung



Bezeichnung:	BS 1	BS 2	BS 14
Tiefe:	1,6 m bis 2,2 m	1,2 m bis 1,9 m	0,3 m bis 1,4 m
Bodenart:	mS, g$\bar{s}$, fs', fg'	S, u, g'	mS, fs, gs, fg'
kf-Wert (Beyer)	$3.4 \cdot 10^{-4}$	-	$8.1 \cdot 10^{-5}$
Frostempfindlichkeitsklasse	F1	F3	F1

Bemerkungen:

Bericht:
Anlage: 4.1

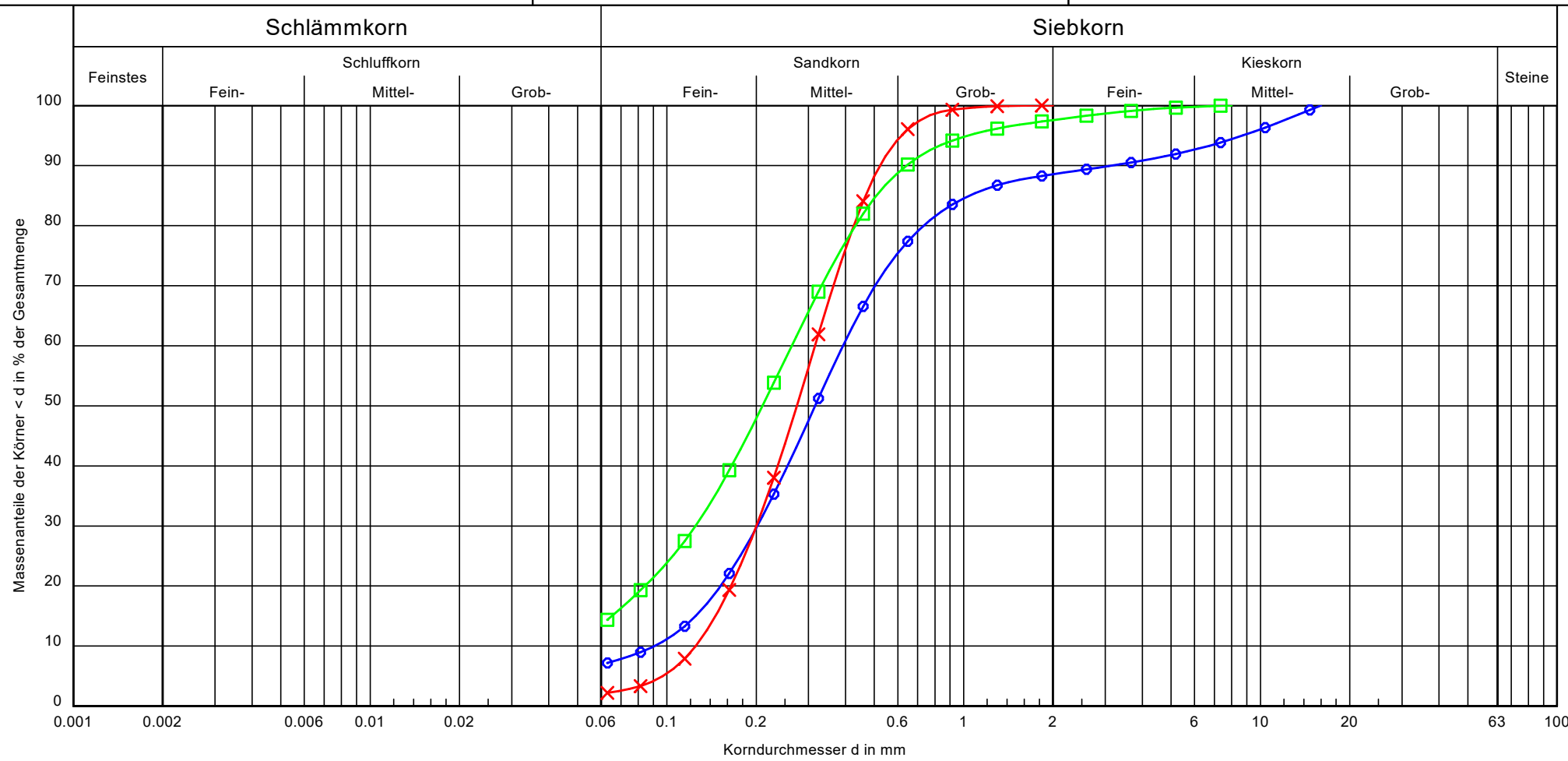
Büro für Bodenprüfung GmbH
Saatkamp 21, 21335 Lüneburg
Tel.: 04131/935311

Bearbeiter: her Datum: 20.04.23

Körnungslinien

Erweiterung Fachmarkt Mölders
in Rettmer

Auftraggeber: Mölders Imobilien GmbH
Probe entnommen am: 18.-20.04.23
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Naßsiebung



Bezeichnung:	BS 18	BS 18	BS 20
Tiefe:	0,2 m bis 0,6 m	0,6 m bis 1,9 m	0,2 m bis 1,6 m
Bodenart:	mS, fs, u', gs', mg'	mS, fs, gs'	mS, fs, u', gs'
kf-Wert (Beyer)	$7.4 \cdot 10^{-5}$	$1.6 \cdot 10^{-4}$	-
Frostempfindlichkeitsklasse	F1	F1	F2

Bemerkungen:

Bericht:
Anlage: 4.2

nu con
nußbeck consulting GmbH

nußbeck consulting GmbH | Ehrenbergstraße 66 | 22767 Hamburg

T. Wertheimer UG (haftungsbeschränkt)
Herr Wertheimer
Ortelsburger Straße 27a

21337 Lüneburg

- Bauwerksdiagnostik
- Baugutachten
- Schadstoffkataster
- Sanierungsplanung
- Entsorgungsmanagement
- Arbeitssicherheit

Ehrenbergstraße 66
22767 Hamburg

Fon (040) 4 600 600 - 70
Fax (040) 4 600 600 - 99
Mail info@nucon-hamburg.de
Web www.nucon-hamburg.de

vorab per Email: t.wertheimer-ug@web.de

Hamburg, den 27. Juni 2023

Betreff: **Bodenanalytik auf MKW**
BV: **Lüneburger Straße 7a, 21335 Lüneburg**
Projektnummer: **230707**

Sehr geehrter Herr Wertheimer,

nachfolgend erhalten Sie unseren Untersuchungsbericht G 230707-1 zu Ihrer Verwendung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

nu con GmbH

i. A.

Matthias W. Nußbeck

1. Auftrag

Im Bauvorhaben Lüneburger Straße 7a in 21335 Lüneburg ist eine ehemalige Abfüllstation für Diesel und Heizöl zurückgebaut worden. Der verbleibende Boden soll hinsichtlich möglicher Kontaminationen beprobt werden.

Unser Büro wurde mit der Probenentnahme und der Untersuchung von drei Bodenproben beauftragt. Die Untersuchung dient der Überprüfung einer möglichen MKW-Belastung für eine abfalltechnische Bewertung.

2. Ortstermin / Probenahme

Die Probenentnahmen erfolgten am 16.06.2023 durch M. Sc., Markus Hering (zertifiziert für die Probenahme fester Abfälle gem. LAGA PN 98).

3. Probenübersicht

Probennr.	Probenahmeort	Material-beschreibung	Untersuchungs-umfang	Ergebnisse
230707-001	Waschplatz, 0,2 bis 0,4 m unter GOK	homogener, gelber Sand mit wenig Steinen	Mineralölkohlen-wasserstoffe	**Nicht nachweisbar (<100 mg/kg)**
230707-002	Bereich Heizöltanks, 0,2 bis 1,1 m unter GOK	homogener, gelber Sand mit wenig Steinen	Mineralölkohlen-wasserstoffe	**Nicht nachweisbar (<100 mg/kg)**
230707-003	Bereich Abscheider, im oberen Bereich unter dem Beton und unterhalb des Abflussrohres, ca. 1,3 m unter GOK	homogener, gelber Sand, vereinzelt rot-braune Färbung	Mineralölkohlen-wasserstoffe	**Nicht nachweisbar (<100 mg/kg)**

4. Abfalltechnische Einstufung der Ergebnisse

In Mischprobe **230707-001** (Bereich des so genannten Waschplatzes, unterhalb des ausgebauten Pflasters) konnten keine MKWs im Feststoff nachgewiesen werden.
Der MKW-Gehalt der Mischprobe liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze von 100 mg/kg.

In Mischprobe **230707-002** (Bereich der ehemaligen überirdischen Tanks, unterhalb des ausgebauten Pflasters) konnten keine MKWs im Feststoff nachgewiesen werden.
Der MKW-Gehalt der Mischprobe liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze von 100 mg/kg.

In Mischprobe **230707-003** (Bereich des Ölabscheiders, unterhalb des ausgebauten Pflasters sowie Bereich unter Ablaufrohr) konnten keine MKWs im Feststoff nachgewiesen werden.
Der MKW-Gehalt der Mischprobe liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze von 100 mg/kg.

In keiner der genommenen Proben konnten Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen werden. Die Probenahmen erfolgten in den Bereichen, die von Leckagen o.ä. am ehesten betroffen sein könnten. In den Sedimenten konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten gefunden werden. Es ergeben sich keine Hinweise auf eine Kontamination der Sedimente unterhalb des Pflasters im Bereich der ehemaligen Abfüllstation.

nu con GmbH

i. A.

Matthias W. Nußbeck, Dipl.-Ing.

Vorbehalt
Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Ohne schriftliche Einwilligung durch die nucon – nußbeck consulting GmbH darf das vorliegende Gutachten nicht auszugsweise vervielfältigt und veröffentlicht werden.

Rückstellfrist, Entsorgung
Nicht verwendete Anteile von Proben werden für einen Monat nach Ausgang des Gutachtens zurückgestellt. Danach werden Probenreste verworfen bzw. entsorgt.

Unteraufträge
Die Analytik erfolgte durch die Wartig Chemieberatung GmbH.

Anlage 1 – Fotodokumentation

Bilder 1: Exemplarische Ansicht Probenmaterial der Probe 230707-001

Bilder 2: Exemplarische Ansicht Probenmaterial der Probe 230707-002

Bilder 3 und 4: Exemplarische Ansicht Probenmaterial der Probe 230707-003

nu con nußbeck consulting GmbH

Anlage 2 - Probenahmeprotokolle LAGA PN 98

Probennummer: 230707-001

1 Abfallerzeuger (Anschrift):
T. Wertheimer UG, Ortelsburger Straße 27a, 21337 Lüneburg

2 Grund der Probenahme:
Kontaminationsermittlung auf MKW

3 Probenahmetag
16.06.2023

4 Uhrzeit:
09:10

5 Probenehmer:
Markus Hering

6 Anwesende Personen:
Thomas Wertheimer

7 Anschriften (Landkreis / Ort / Straße, Objekt / Lage):
Lüneburger Straße 7a, 21335 Lüneburg, Waschplatz, 0,2 bis 0,4 m unter GOK

8 Vermutete Schadstoffe / Gefährdungen:
keine

9 Untersuchungsstelle (Labor):
Wartig Chemieberatung GmbH, Rudolf-Breitscheid-Str. 24, 35037 Marburg

10 Abfallart / Allgemeine Beschreibung:
Boden

11 Gesamtvolumen / Form der Lagerung:
ca. 100 m³ **eingebaut**

12 Lagerungsdauer:
n.b.

13 Einflüsse auf das Abfallmaterial (z.B. Witterung, Niederschläge):
Witterung, Niederschläge

14 Probenahmegerät und -material:
Handbohrstock, Schaufel, Eimer

15 Probenahmeverfahren:
in situ Beprobung

16 Anzahl der
Einzelproben: **36** Mischproben: **1** Sammelproben: **-**

17 Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:
36 Einzelproben zu einer Mischprobe

18 Probenmenge:
5 kg

19 Probennahmegefäß:
PE-Beutel

20 Probentransport und -lagerung:
-

21 Kühlung (evtl. Kühltemperatur):
-

22 Vor-Ort-Untersuchung:
-

23 Beobachtungen bei der Probenahme / Bemerkungen:
Keine **homogener, gelber Sand mit wenig Steinen**

24 Lageskizze:
Wurde nicht angefertigt, Fotodokumentation siehe Anlage 1.

Hamburg, 16.06.2023 Unterschrift(en): Probenehmer:.....

nu con nußbeck consulting GmbH

Probennummer: 230707-002

1 Abfallerzeuger (Anschrift):
T. Wertheimer UG, Ortelsburger Straße 27a, 21337 Lüneburg

2 Grund der Probenahme:
Abfalldeklaration gemäß MKW

3 Probenahmetag
16.06.2023

4 Uhrzeit:
09:30

5 Probenehmer:
Markus Hering

6 Anwesende Personen:
Thomas Wertheimer

7 Anschriften (Landkreis / Ort / Straße, Objekt / Lage):
Lüneburger Straße 7a, 21335 Lüneburg, Bereich Heizöltanks, 0,2 bis 1,1 m unter GOK

8 Vermutete Schadstoffe / Gefährdungen:
keine

9 Untersuchungsstelle (Labor):
Wartig Chemieberatung GmbH, Rudolf-Breitscheid-Str. 24, 35037 Marburg

10 Abfallart / Allgemeine Beschreibung:
Boden

11 Gesamtvolumen / Form der Lagerung:
ca. 100 m³ eingebaut

12 Lagerungsdauer:
n.b.

13 Einflüsse auf das Abfallmaterial (z.B. Witterung, Niederschläge):
Witterung, Niederschläge

14 Probenahmegerät und -material:
Handbohrstock, Schaufel, Eimer

15 Probenahmeverfahren:
in situ Beprobung

16 Anzahl der
Einzelproben: **36** Mischproben: **1** Sammelproben: **-**

17 Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:
36 Einzelproben zu einer Mischprobe

18 Probenmenge:
5 kg

19 Probennahmegefäß:
PE-Beutel

20 Probentransport und -lagerung:
-

21 Kühlung (evtl. Kühltemperatur):
-

22 Vor-Ort-Untersuchung:
-

23 Beobachtungen bei der Probenahme / Bemerkungen:
Keine **homogener, gelber Sand mit wenig Steinen**

24 Lageskizze:
Wurde nicht angefertigt, Fotodokumentation siehe Anlage 1.

Hamburg, 16.06.2023 Unterschrift(en): Probenehmer:.....

nu con nußbeck consulting GmbH

Probennummer: 230707-003

1 Abfallerzeuger (Anschrift):
T. Wertheimer UG, Ortelsburger Straße 27a, 21337 Lüneburg

2 Grund der Probenahme:
Abfalldeklaration gemäß MKW

3 Probenahmetag
16.06.2023

4 Uhrzeit:
09:50

5 Probenehmer:
Markus Hering

6 Anwesende Personen:
Thomas Wertheimer

7 Anschriften (Landkreis / Ort / Straße, Objekt / Lage):
Lüneburger Straße 7a, 21335 Lüneburg, Bereich Abscheider, im oberen Bereich unter dem Beton und unterhalb des Abflussrohres, ca. 1,3 m unter GOK

8 Vermutete Schadstoffe / Gefährdungen:
keine

9 Untersuchungsstelle (Labor):
Wartig Chemieberatung GmbH, Rudolf-Breitscheid-Str. 24, 35037 Marburg

10 Abfallart / Allgemeine Beschreibung:
Boden

11 Gesamtvolumen / Form der Lagerung:
ca. 100 m³ **eingebaut**

12 Lagerungsdauer:
n.b.

13 Einflüsse auf das Abfallmaterial (z.B. Witterung, Niederschläge):
Witterung, Niederschläge

14 Probenahmegerät und -material:
Handbohrstock, Schaufel, Eimer

15 Probenahmeverfahren:
in situ Beprobung

16 Anzahl der
Einzelproben: **36** Mischproben: **1** Sammelproben: **-**

17 Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:
36 Einzelproben zu einer Mischprobe

18 Probenmenge:
5 kg

19 Probennahmegefäß:
PE-Beutel

20 Probentransport und -lagerung:
-

21 Kühlung (evtl. Kühltemperatur):
-

22 Vor-Ort-Untersuchung:
-

23 Beobachtungen bei der Probenahme / Bemerkungen:
Keine **homogener, gelber Sand, vereinzelt rot-braune Färbung**

24 Lageskizze:
Wurde nicht angefertigt, Fotodokumentation siehe Anlage 1.

Hamburg, 16.06.2023 Unterschrift(en): Probenehmer:.....

nu con nußbeck consulting GmbH

Anlage 3 – Analysenzertifikate

Untersuchungen durch:	Wartig Chemieberatung GmbH
Akkreditierungsnummer:	D-PL-19673-01-00
Prüfbericht-Nummer:	231246
Umfang:	3 Berichte mit je 2 Seiten (6 Seiten)

wartig
Chemieberatung GmbH

Labor für Entwicklung und Analytik

Staatlich anerkannte Untersuchungsstelle
für Abwasser und Trinkwasser

Betrieblicher Umweltschutz
Untersuchung von Innenraumschadstoffen

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC: 17025: 2018

DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19673-01-00

Wartig Chemieberatung GmbH · Rudolf-Breitscheid-Str. 24 · 35037 Marburg

Nucon
nußbeck consulting GmbH
Ehrenbergstr. 66
22767 Hamburg

Ansprechpartner: Dr. Mike Dischmann
Telefon: 06421 30908 - 65
Telefax:
Mail: dischmann@wartig.org
Webseite: www.wartig.org
Dok. Nr.: D-27305
Ort, Datum: Marburg, 23.06.2023

Prüfbericht
Auftragsnummer: 231246
Eingangsdatum: 20.06.2023
Untersuchungsende: 23.06.2023

Projekt 230707

Untersuchung von Material
Probenahme durch: Auftraggeber

Probe	Bezeichnung 1
231246-001	230707-001

Vorbehalt

Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das uns vorliegende Probenmaterial. Bei nicht vom Labor entnommenen Proben beziehen sich die Untersuchungsergebnisse auf den Anlieferungszustand.

Veröffentlichungen von Untersuchungsberichten und Gutachten (auch auszugsweise) bedürfen unserer schriftlichen Einwilligung.

Rückstellung, Entsorgung
Sofern mit dem Auftraggeber nicht anders vereinbart, werden von uns nicht verwendete Anteile von Wasserproben routinemäßig für 2 Wochen nach Ausgang des Untersuchungsberichtes zurück gestellt. Bei Feststoffproben beträgt die Rückstellfrist 3 Monate. Nach Ablauf der Rückstellfrist werden wir Ihnen die verbliebene Probenmenge ohne weitere Ankündigung zurück senden.

wartig
Chemieberatung GmbH

Probenummer: **231246-001**
Probenbezeichnung: 230707-001

Prüfzeitraum: 20.06.2023 - 23.06.2023

Untersuchung in der Originalsubstanz

Parameter	Verfahren	Einheit	BG	Ergebnis
Trockenrückstand	DIN 38409-1:1987	%OS	1	93
Mineralölkohlenwasserstoffe	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100
Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C22	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100

Legende: BG = Bestimmungsgrenze n.n. = nicht nachweisbar

Dr. Mike Dischmann
Laborleitung

wartig
Chemieberatung GmbH

Labor für Entwicklung und Analytik

Staatlich anerkannte Untersuchungsstelle
für Abwasser und Trinkwasser

Betrieblicher Umweltschutz
Untersuchung von Innenraumschadstoffen

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC: 17025: 2018

DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19673-01-00

Wartig Chemieberatung GmbH · Rudolf-Breitscheid-Str. 24 · 35037 Marburg

Nucon
nußbeck consulting GmbH
Ehrenbergstr. 66
22767 Hamburg

Ansprechpartner: Dr. Mike Dischmann
Telefon: 06421 30908 - 65
Telefax:
Mail: dischmann@wartig.org
Webseite: www.wartig.org
Dok. Nr.: D-27306
Ort, Datum: Marburg, 23.06.2023

Prüfbericht
Auftragsnummer: 231246
Eingangsdatum: 20.06.2023
Untersuchungsende: 23.06.2023

Projekt 230707

Untersuchung von Material
Probenahme durch: Auftraggeber

Probe	Bezeichnung 1
231246-002	230707-002

Vorbehalt

Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das uns vorliegende Probenmaterial. Bei nicht vom Labor entnommenen Proben beziehen sich die Untersuchungsergebnisse auf den Anlieferungszustand.

Veröffentlichungen von Untersuchungsberichten und Gutachten (auch auszugsweise) bedürfen unserer schriftlichen Einwilligung.

Rückstellung, Entsorgung
Sofern mit dem Auftraggeber nicht anders vereinbart, werden von uns nicht verwendete Anteile von Wasserproben routinemäßig für 2 Wochen nach Ausgang des Untersuchungsberichtes zurück gestellt. Bei Feststoffproben beträgt die Rückstellfrist 3 Monate. Nach Ablauf der Rückstellfrist werden wir Ihnen die verbliebene Probenmenge ohne weitere Ankündigung zurück senden.

wartig
Chemieberatung GmbH

Probenummer: **231246-002**
Probenbezeichnung: 230707-002

Prüfzeitraum: 20.06.2023 - 23.06.2023

Untersuchung in der Originalsubstanz

Parameter	Verfahren	Einheit	BG	Ergebnis
Trockenrückstand	DIN 38409-1:1987	%OS	1	94
Mineralölkohlenwasserstoffe	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100
Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C22	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100

Legende: BG = Bestimmungsgrenze n.n. = nicht nachweisbar

Dr. Mike Dischmann
Laborleitung

wartig
Chemieberatung GmbH

Labor für Entwicklung und Analytik

Staatlich anerkannte Untersuchungsstelle
für Abwasser und Trinkwasser

Betrieblicher Umweltschutz
Untersuchung von Innenraumschadstoffen

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC: 17025: 2018

DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19673-01-00

Wartig Chemieberatung GmbH · Rudolf-Breitscheid-Str. 24 · 35037 Marburg

Nucon
nußbeck consulting GmbH
Ehrenbergstr. 66
22767 Hamburg

Ansprechpartner: Dr. Mike Dischmann
Telefon: 06421 30908 - 65
Telefax:
Mail: dischmann@wartig.org
Webseite: www.wartig.org
Dok. Nr.: D-27307
Ort, Datum: Marburg, 23.06.2023

Prüfbericht
Auftragsnummer: 231246
Eingangsdatum: 20.06.2023
Untersuchungsende: 23.06.2023

Projekt 230707

Untersuchung von Material
Probenahme durch: Auftraggeber

Probe	Bezeichnung 1
231246-003	230707-003

Vorbehalt

Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das uns vorliegende Probenmaterial. Bei nicht vom Labor entnommenen Proben beziehen sich die Untersuchungsergebnisse auf den Anlieferungszustand.

Veröffentlichungen von Untersuchungsberichten und Gutachten (auch auszugsweise) bedürfen unserer schriftlichen Einwilligung.

Rückstellung, Entsorgung

Sofern mit dem Auftraggeber nicht anders vereinbart, werden von uns nicht verwendete Anteile von Wasserproben routinemäßig für 2 Wochen nach Ausgang des Untersuchungsberichtes zurück gestellt. Bei Feststoffproben beträgt die Rückstellfrist 3 Monate. Nach Ablauf der Rückstellfrist werden wir Ihnen die verbliebene Probenmenge ohne weitere Ankündigung zurück senden.

wartig
Chemieberatung GmbH

Probenummer: **231246-003**
Probenbezeichnung: 230707-003

Prüfzeitraum: 20.06.2023 - 23.06.2023

Untersuchung in der Originalsubstanz

Parameter	Verfahren	Einheit	BG	Ergebnis
Trockenrückstand	DIN 38409-1:1987	%OS	1	95
Mineralölkohlenwasserstoffe	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100
Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C22	DIN EN 14039:2005	mg/kg TS	100	<100

Legende: BG = Bestimmungsgrenze n.n. = nicht nachweisbar

Dr. Mike Dischmann
Laborleitung

Anlage3

T.WERTHEIMER UG

ERSTELLUNG SCHADSTOFFKATASTER
INKL. PROBENENTNAHME
FÜR UMBAU & RÜCKBAU:
•BERATUNG •PLANUNG •KOSTENERMITTLUNG

T.Wertheimer UG(haftungsbeschränkt)
Ortelsburger Str.27A
21337 Lüneburg
Tel: 04131-7773717
Fax:04131-7773718
Mobil: 0177-7541343
T.Wertheimer-UG@web.de
Bankverbindung:
Volksbank Lüneburger Heide
IBAN: DE85 2406 0300 8527 3791 00
BIC: GENODEF1NBU

Ernst-W. Beckmann GmbH i.L.
Lüneburger Str. 7a
21335 Lüneburg (Rettmer)

beckmannlindemann@posteo.de

Datum: 27.06.2023

Betreff: Bodenanalytik auf MKW (Analyse/Auswertung), ehemalige Tank-/ Waschanlage
Bauvorhaben : 21335 Lüneburg; Lüneburger Str. 7a
Projektnummer: **230707**

Sehr geehrter Herr Beckmann,

nachfolgend erhalten Sie den Untersuchungsbericht zu o.g. Bauvorhaben zu Ihrer Verwendung.

Bodenanalytik auf MKW

I Auftrag
Koordinierung, Probenentnahme und Veranlassung Schadstoffanalyse der Materialproben und Auswertung.

II. Durchführung

Terminierung Probenentnahme:
- Am 16.06.2023 Probennahme Firma nußbeck consulting GmbH
- 3 Stück Mischproben PN98

Anatytik
- Firma wartig Chemieberatung GmbH
- Durchführungszeitraum:20.06.2023 bis 23.06.2023, siehe Anhang 3 Proben a. 2 Seiten

T.WERTHEIMER UG(HAFTUNGSBESCHRÄNKT)
ORTELSBURGER STR.27A
21337 LÜNEBURG
TEL:04131-7773717
FAX:04131-7773718
MOBIL: 0177-75 413 43

UST – IDNR.:
DE 292581374
GESCHÄFTSFÜHRER
THOMAS WERTHEIMER
HRB: 204687

BANKVERBINDUNG
VOLKSBANK LÜNEBURGER HEIDE
IBAN:DE85 2406 0300 8527 3791 00
BIC: GENODEF 1NBU

III Fotodokumentation

230707-001 Waschplatz

230707-002 Bereich Heizöltanks

230707-003 Bereich Abscheider

IV Auswertung /Ergebnisse

- vom 27.06.2023 Firma nußbeck consulting GmbH siehe Anhang Seite 3 von 9

In den 3 Mischproben, gemäß PN98 genommen, sind Mineralölkohlenwasserstoffe und Mineralkohlenwasserstoffe C10 – C22 unterhalb der Bestimmungsgrenze.

Ing. V.Rosbroj (sachkundig TRGS519;521)
T. Wertheimer UG (haftungsbeschränkt)

Prüfer, Alina

Von:	Felix Mölders <Felix.Moelders@moelders.de>
Gesendet:	Donnerstag, 28. März 2024 15:09
An:	Gundermann, Heike; Prüfer, Alina
Betreff:	Bebauungsplans Nr. 121 "Baucentrum Mölders" in Lüneburg-Rettmer
Anlagen:	2022 10 11 Avacon Info zur Begrenzung der PV-Anlage Lüneburger Str. 7 statt 99 kW auf 60kW.pdf
Kategorien:	gespeichert

Sehr geehrte Frau Gundermann, sehr geehrte Frau Prüfer,

ich kontaktiere Sie in Bezug auf die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 121 "Baucentrum Mölders" in Lüneburg-Rettmer. Ich habe die Information bekommen, dass die Entwicklung des B-Plans konstruktiv kurz vor dem voraussichtlichen Abschluss steht, was uns freut.

Gleichwohl sind zwei kritische Themen entstanden, zu denen ich hiermit Stellung nehmen möchte:

1. Möglicherweise soll an uns im Rahmen des B-Plans die Anforderung gestellt werden, die Parkplätze mit Photovoltaik zu überdachen:
    a. Zum einen gehört eine solche Anforderung – wenn überhaupt – nach unserer Auffassung nicht in den B-Plan, sondern ist ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Abwägungen, die aber im B-Plan-Verfahren gar nicht detailliert durchgeführt werden können und sollen, zu klären.
    b. Wir haben bereits auf dem Dach unseres bisherigen hagebaumarktes in Lüneburg-Rettmer eine Photovoltaik-Anlage mit immerhin 99 kWp Leistung und darüber hinaus 2 Ladepunkte für E-Mobilität auf unserem Parkplatz. Von der Avacon haben wir schon diese Größe der Photovoltaik-Anlage kaum genehmigt bekommen, weil im Rahmen der Netzverträglichkeitsprüfung keine höhere Netzbelastung möglich gewesen ist. Die Anlage musste technisch auf 60 kW gedrosselt bzw. begrenzt werden. Ich verweise dazu auf das beigefügte Schreiben der Avacon. Daher darf uns im Rahmen des B-Plans bitte keine Photovoltaikanlage zwingend planerisch auferlegt werden, die aber technisch ggf. nicht realisierbar ist.
    c. Falls wir es mit der Avacon zu einem späteren Zeitpunkt technisch und netzseitig realisiert bekommen, haben wir schon im eigenen Interesse der Nachhaltigkeit und des Eigenverbrauchs vor, weitere neuzubauende Dachflächen auf unserem Baumarktdach mit Photovoltaik auszustatten, soweit dieses sinnvoll und technisch machbar ist. Dieses Interesse zeigt sich schon daran, dass wir bereits 99 kWp gebaut haben, obwohl wir max. 60 kW in das Netz einspeisen dürfen. Auf den Dachflächen ist weitere Photovoltaik wesentlich sinnvoller realisierbar als auf Parkplatzflächen, weshalb wir keinesfalls die Parkplatzflächen überdachen werden. Bitte lassen Sie dieses unbedingt aus dem B-Plan heraus.
2. Parkplatzflächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden:
    a. Im Einzelhandel sind wir darauf angewiesen, dass sich unsere Kunden mit verschiedenen Einkaufswagen und auch unsere Flurförderfahrzeuge (z.B. Hubameisen mit schmalen Hartgummireifen) barrierefrei und erschütterungsfrei bewegen können. Anderenfalls können diese Fahrzeuge hängenbleiben oder kippen und Ware umfallen. Das darf auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht passieren. Dabei möchten wir darauf hinweisen, dass Kunden im Baumarkt durchaus schwere oder sperrige Waren kaufen, die direkt an einen PKW, an Transporter oder andere Fahrzeuge von hinten (also auf der Fahrspur) und auch seitlich (also auf der Parkplatzfläche) zum Beladen herangefahren werden. Mit versickerungsfähigem Pflaster, welches wesentlich rauher oder mit breiten Fugen ausgestattet ist und insbesondere mit Rasengittersteinen gibt es hier große Probleme, weshalb dieses bitte nicht vorgeschrieben werden darf.

b. Natürlich müssen und werden wir innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ein Entwässerungskonzept vorlegen und mit der Baubehörde abstimmen, welches ganzheitlich ist und auch die Versickerung im Bereich der Parkflächen beleuchtet. Wir bitten darum, das Thema Versickerung dort zu klären und nicht im B-Plan prejudizierend einzelne Vorgaben zu Details wie Pflastermaterial, bitte keinesfalls Rasengittersteine, zu machen.

Sind diese Ausführungen für Sie ausreichend und nachvollziehbar oder benötigen Sie weitere Informationen von uns?

Ich stehe Ihnen gerne für weitere Klärungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Felix Mölders

Mölders Immobilien GmbH
Ludwig-Ehlers-Straße 14
29549 Bad Bevensen

Büroadresse:
Mölders Baucentrum
Am Funkturm 23
29525 Uelzen

Tel (0581) 85-145
Fax (05821) 502-99-232
Mobil (0172) 5151520
felix.moelders@moelders.de

Amtsgericht Lüneburg HRB 200601
Geschäftsführender Gesellschafter: Felix Mölders
Vorsitzender des Beirates: Michael Baumgardt

avacon

Avacon Netz GmbH Postfach 1354 17109 Demmin

Firma
Mölders Baucentrum GmbH
Inhaber Felix Mölders
Lüneburger Str. 7
21335 Lüneburg

Netzanschlussvertrag zum Anschluss von Erzeugungsanlagen in
Einspeiseart: Photovoltaik
Generatorleistung aller Erzeugungsanlagen am Netzanschlusspunkt: 99,00 kW(p)
Begrenzung am Übergabepunkt auf 60kW

Guten Tag,

sehr gern senden wir Ihnen heute Ihren Netzanschlussvertrag mit den dazugehörigen Anlagen. Sie erhalten von uns zwei Exemplare – eins ist für Ihre Unterlagen.

Unterschreiben Sie bitte den Vertrag und den Auftrag „Anschluss einer Erzeugungsanlage an das Niederspannungsnetz“ und senden Sie ein Exemplar an uns zurück. Dann kann es losgehen: Wir bringen Ihre Anlage ans Stromnetz. Beigefügt finden Sie viele wichtige Informationen zu Ihrem neuen Anschluss.

Für die Vergütung Ihres eingespeisten Stroms brauchen wir noch einige Informationen und Dokumente von Ihnen. Welche dies sind, finden Sie auf den folgenden Seiten. Bitte schicken Sie uns die Unterlagen an die o. g. Adresse.

Informationen zum Datenschutz finden Sie im Anhang oder unter folgendem Link: www.avacon-netz.de/datenschutz.

Fragen beantworten wir Ihnen gern. Rufen Sie uns einfach an.

Freundliche Grüße

i. A.
Dominic Jahn

Digital unterschrieben von Dominic Jahn
Datum: 2022.10.11 15:22:31 +02'00'

Avacon Netz GmbH
Postfach 1354
17109 Demmin

www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Dominic Jahn
Team Netzkundenbetreuung

T 04131 704-30269

Einspeisung@avacon.de

Datum
11. Oktober 2022

Anlagenummer
A126110

Energieparknummer
64675

Standort der Anlage
Lüneburger Str. 7
21335 Lüneburg

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312
Ust-ID: DE 281304797

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruschek
Christian Ehret
Frank Schwermer