

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
04.03.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

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

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	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 Bauzentrum Mölders südlich der Lüneburger Straße, westlich des „Kiebitzmarkts“ und nördlich des landwirtschaftlichen Weges den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum 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 ortsnahe 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) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

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

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 „Bauzentrum 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:
