

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
17.02.2025

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 121 "Bauzentrum Mölders" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	17.03.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.03.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	20.03.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 beschlossen, für die nord-westliche 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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 04.10.2023 bis 03.11.2023 statt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.05.2024 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Der Planentwurf wurde vom 11.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme im Internet veröffentlicht.

Nach der Veröffentlichung im Internet wurde der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert und ergänzt. Eine über das Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung wurde nachrichtlich übernommen und die Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung wurden infolge der Stellungnahmen angepasst. Die Änderungen und Ergänzungen führten nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine erneute Beteiligung war somit nicht geboten.

Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Dem Rat wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ zu fassen. Der Satzungsbeschluss durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	+	+ Die Versorgung im Baumarktsegment wird verbessert
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
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: 184,00

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 u. textliche Festsetzungen

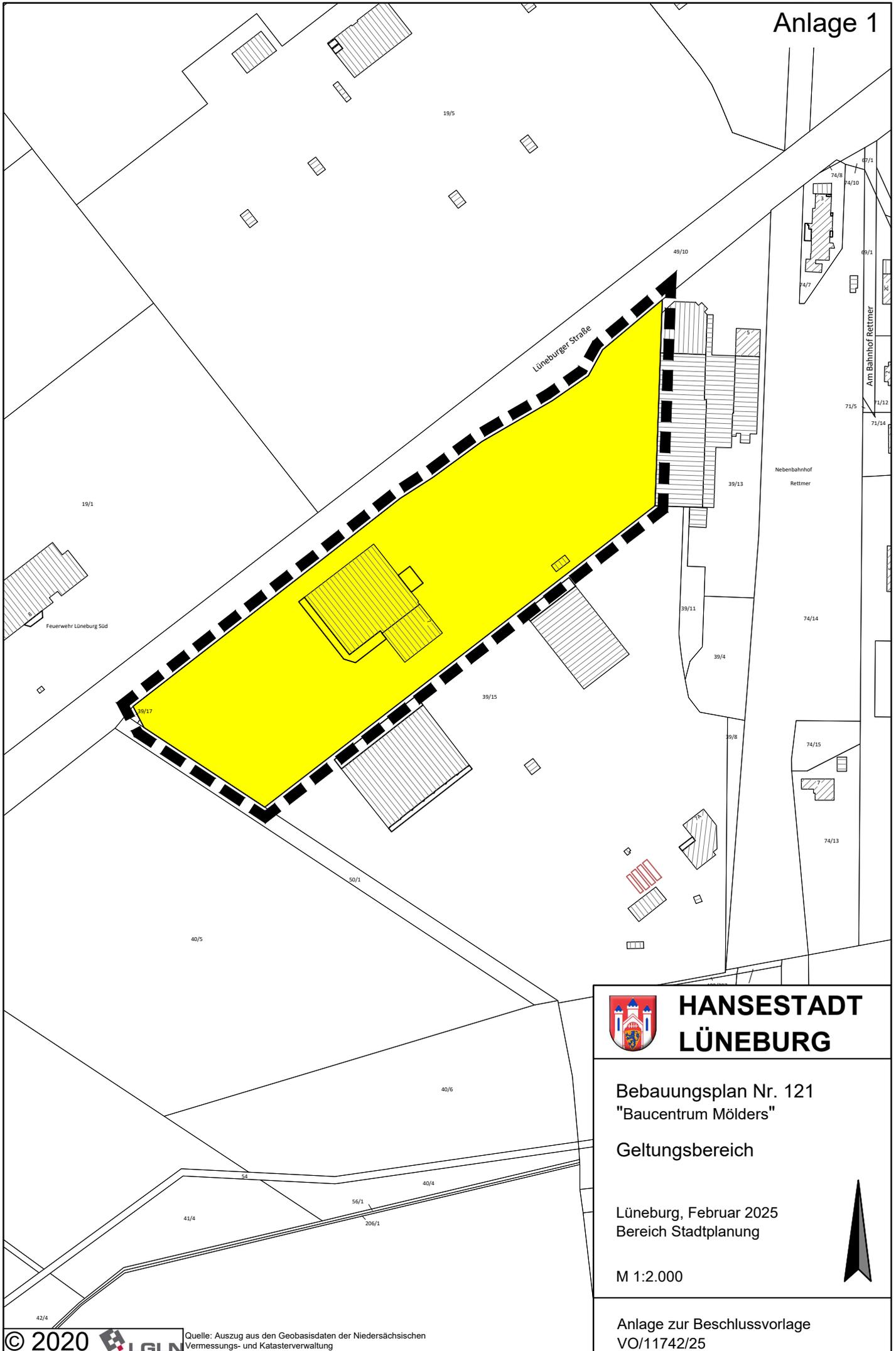
Anlage 3 Begründung

Anlage 4 Abwägungsvorschläge förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



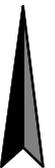
**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 121
"Bauzentrum Mölders"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2025
Bereich Stadtplanung

M 1:2.000



Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11742/25

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Sondergebiet maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird über eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) begrenzt. Sie beträgt VKZ 0,19.

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 Grundstücksfläche heranzuziehen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächen-Obergrenze bis zu einer VKZ 0,26 ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihre raumordnerische Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden kann.

- 1.2 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. Zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche.
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, Bauweise

- 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 Bei der Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) 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, maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt. (§ 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.

- 2.4 Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Oberflächenentwässerung

- 3.1 Stellplätze und Nebenanlagen sowie dem Hauptnutzzweck zugehörige nicht-hochbauliche Lager- und Betriebsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. (§ 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 (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Ohrchen-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 stehende 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 gesamten Fassadenlänge einschließlich Versprünge, betragen. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen die Traufe bzw. die Oberkante Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Eine teilweise darüber hinaus gehende geringfügige Überschreitung ist zulässig.
- (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.

Hinweise

1. Verkaufsflächengewichtung

Verkaufsflächen können unter Berücksichtigung ihrer in Ansatz gebrachten Flächenproduktivität prozentual gewichtet werden.

2. Freileitung

Im Schutzbereich der im Plangebiet verlaufenden 380-kV-Freileitung Stadorf-Lüneburg bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung, Bepflanzung und Bearbeitung der Flächen. Das Betreten und Befahren der Flächen im Bereich der Freileitung und des Strommasts ist zu deren Betrieb und Unterhaltung jederzeit zu ermöglichen.

3. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
- in der jeweils aktuellen Fassung

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit örtlicher Bauvorschrift

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

Stand: Satzungsbeschluss, Februar 2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:



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	5
4.	Auswirkungsanalyse Einzelhandel.....	6
5.	Planung	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise / Stellplätze / Eingrünung.....	12
5.4	Örtliche Bauvorschriften	12
5.5	Nachrichtliche Übernahme 380 kV-Freileitung.....	13
6.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit.....	13

1. Anlass und Ziel

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

Derzeit verfügt das Bauzentrum 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 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 (UVP) 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 Bauzentrums unmittelbar an die dahinterliegende Baustoffhandlung an.

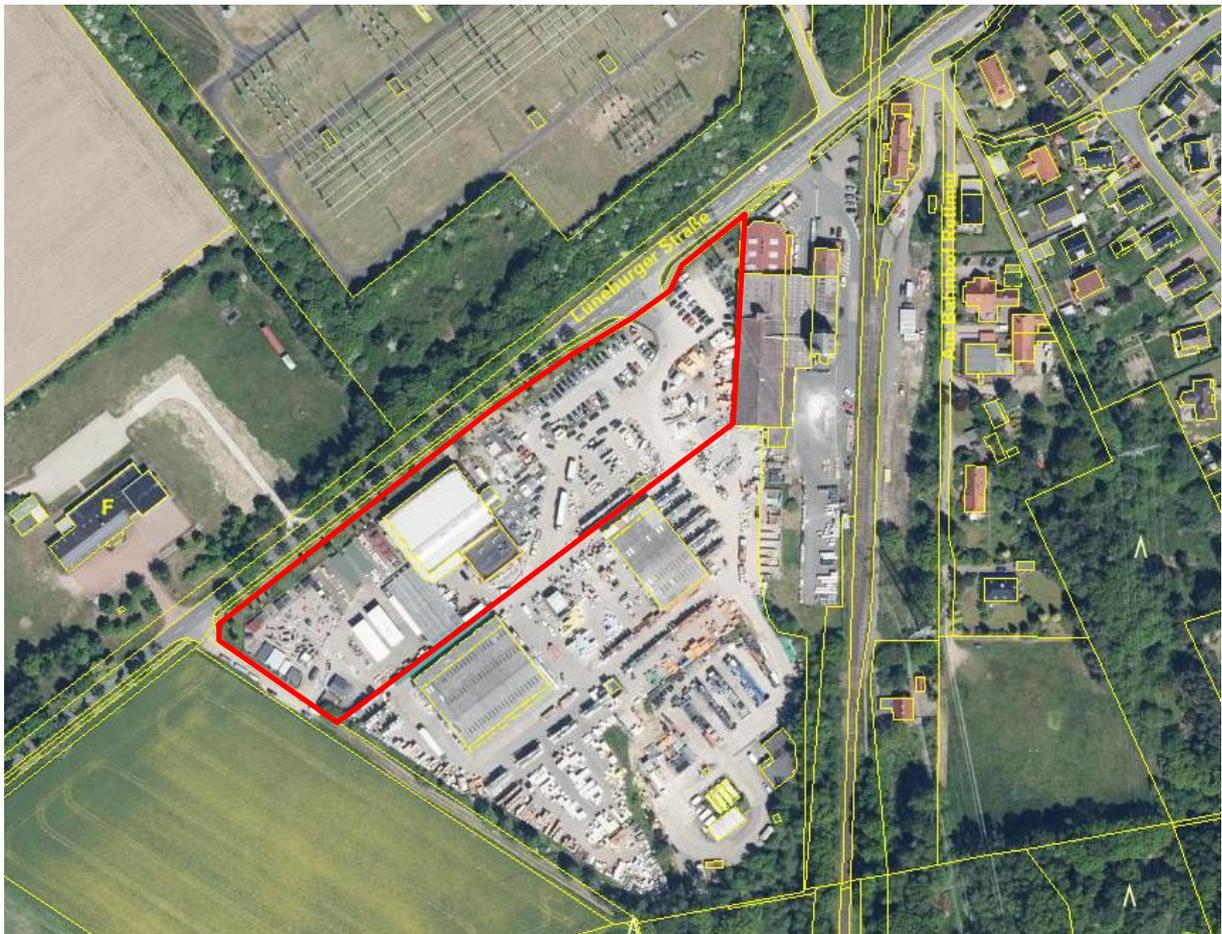
Dem Baumarkt ist eine Stellplatzanlage vorgelagert, welche von der Zufahrt der Baustoffhandlung angefahren wird. Vor dem Baumarkt liegt eine kleinere Ausstellungsfläche für Gartenbaustoffe und Terrassenplatten, das Verwaltungsgebäude der Baustoffhandlung schließt unmittelbar südlich an den Baumarkt an.

Das nähere Umfeld ist durch das kleine Gewerbegebiet am Bahnhof Rettmer geprägt, neben dem Bauzentrum 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.

Im äußersten Nordosten wird das Plangebiet durch die 380 kV-Freileitung Stadorf-Lüneburg überspannt. Ein Mast der Freileitung steht auf dem Betriebsgelände.



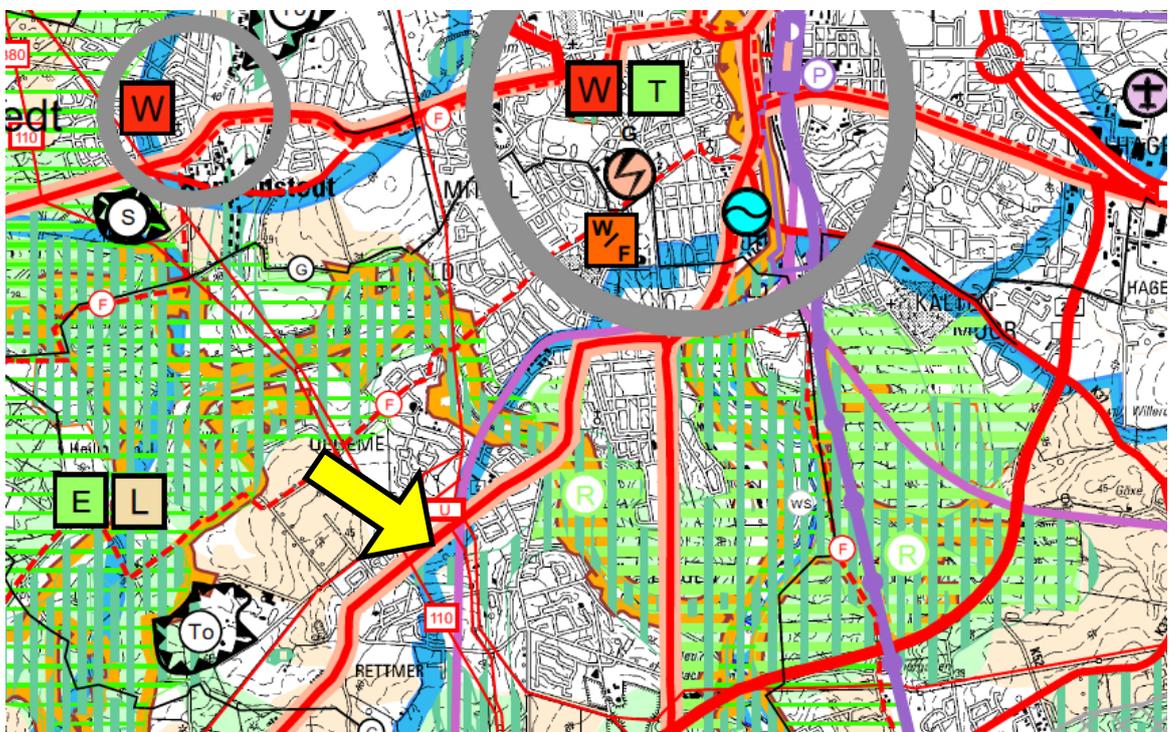
Das Plangebiet und seine Umgebung Luftbild (Quelle: LGLN viewer)

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 Grundstücksnutzung 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 Konfliktslagen.

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.

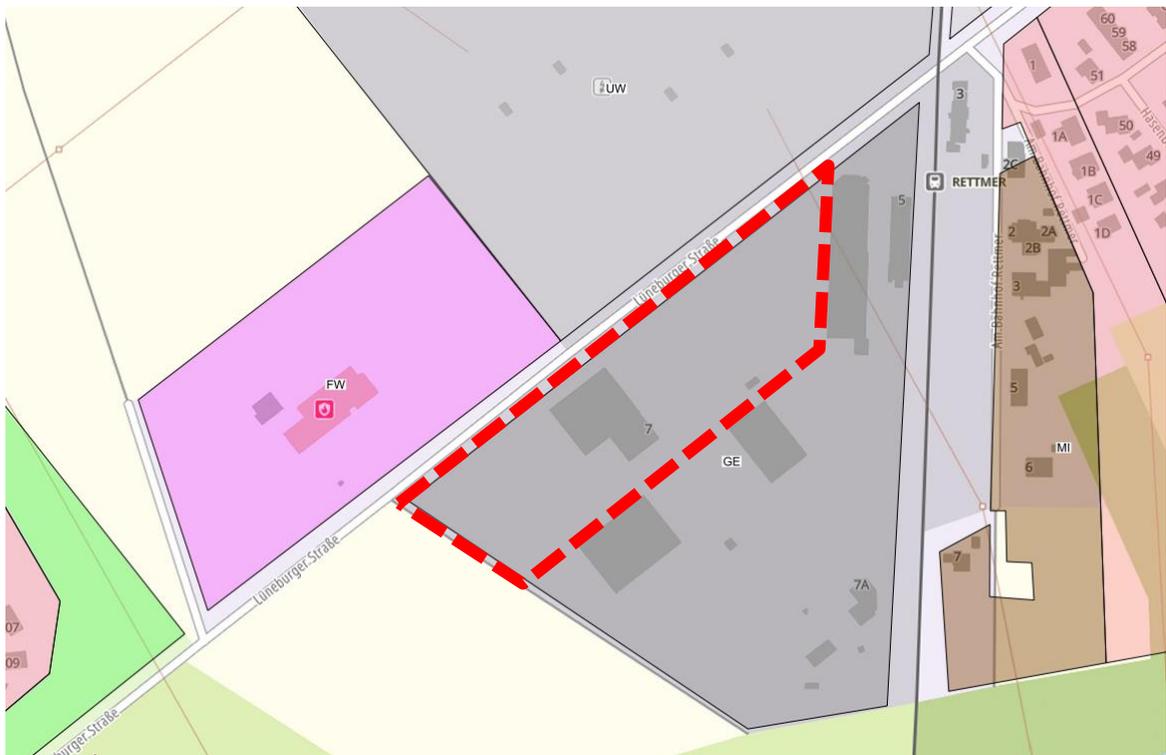
- Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) dar. Die vorhandene Nutzung (Baumarkt / Baustoffhandel) ist genehmigt und zulässig. Sie entspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lüneburg für diesen Standort.

Der künftige *großflächige* Einzelhandelsstandort erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO und kann somit nur zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es war im Vorwege zu klären, ob die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung bezogen auf das Stadtgebiet nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse (s. Kapitel 4) auf die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lüneburg und den Nachbarkommunen weist nach, dass der Standort und die Planung raumverträglich sind.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes kann ohne formelles Verfahren im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.



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 zur aktuellen Vorhabenplanung von einer Verkaufsfläche von 4.085 m² statt 4.226 m². Nach Rücksprache mit den Büro

GMA hat dies 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. Beeinträchtigungsverbot 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 wiedergegeben:

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 Großgebäude (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.

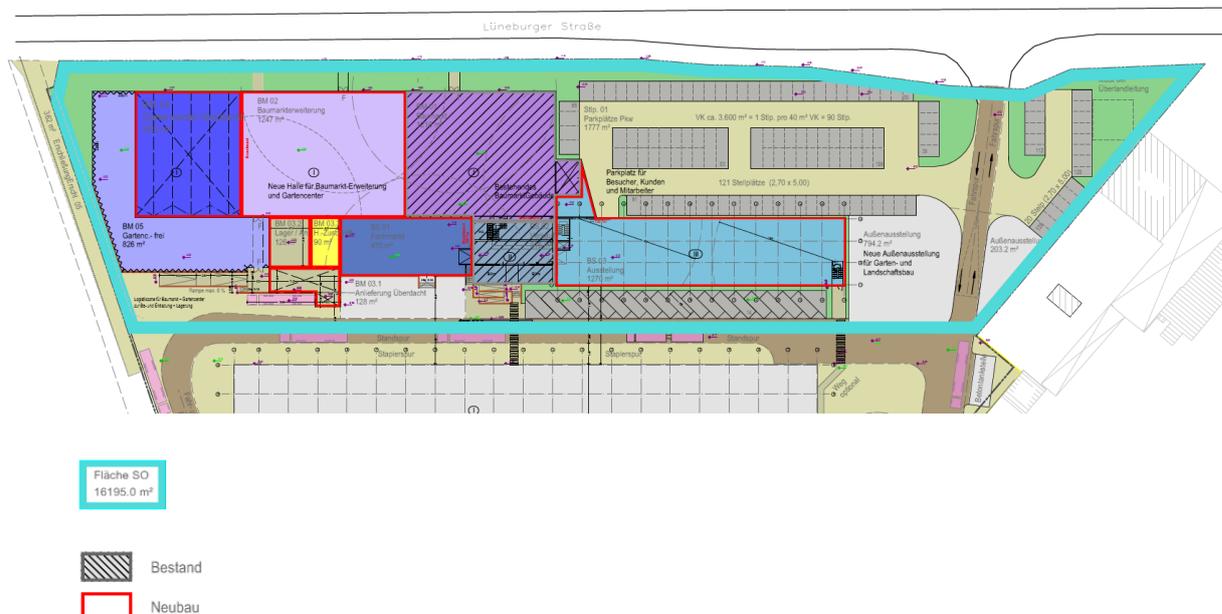
Nach gutachterlicher Einschätzung der GMA handelt es sich bei dem Kiebitz-Markt und dem Mölders Bauzentrum nicht um eine Agglomeration i. S. d. LROP Niedersachsen.

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 nahverorgungsrelevanten 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.



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

• Verkaufsflächengewichtung

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).

5.1 Art der baulichen Nutzung

• Sondergebiet

Das geplante Vorhaben ist nach der geplanten Modernisierung und Erweiterung als ein großflächiges regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt i. S. v. § 11 Abs. 3 BauN-VO einzuordnen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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.

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 Speiseeinrichtungen, wie ein Backshop, Café, Bistro oder Imbiss zulässig sein.

Der Flächenumfang der *zentrenrelevanten* Randsortimente wird im Sinne des Integrationsgebotes des Landesraumordnungsprogramms (2.3 06 LROP) auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche

Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung besteht keine rechtssichere Möglichkeit, die Anzahl der Betriebe oder eine Gesamtverkaufsfläche durch eine absolute Zahl zu begrenzen, da hierdurch einem so genannten „Windhundverfahren“ Vorschub geleistet würde und für „zu spät“ kommende Antragsteller möglicherweise kein Einzelhandelskontingent mehr übrig bliebe.

Dies gilt auch, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet. Sowohl durch die Größe und den Zuschnitt des Grundstücks als auch durch die sonstige städtebauliche Ausgangssituation kann nicht von vornherein davon sicher ausgegangen werden, dass auch zukünftig nur ein einziges Vorhaben im Sondergebiet realisiert werden kann.

Die Gesamtverkaufsfläche kann jedoch durch die Festsetzung einer Verhältniszahl begrenzt werden. Dazu wird der Flächenanteil Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis zur maßgeblichen Grundstücksgröße gesetzt.

Die im Sondergebiet maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird über eine Verkaufszahl (VKZ) begrenzt. Die festgesetzte VKZ 0,19 setzt dabei die gemäß Vertraglichkeitsgutachten in Ansatz gebrachte *gewichtete* Gesamtverkaufsfläche von 3.063 m² ins Verhältnis zur Grundstücksgröße von 16.195 m², die mit der Größe des Sondergebiets übereinstimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufszahlen-Obergrenze bis zu einer VKZ 0,26 ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihre raumordnerische Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden kann. Für die mit einem Ausnahmeverbehalt ermöglichte Aufweitung der Verkaufsfläche wird die *ungewichtete* Gesamtverkaufsfläche von 4.226 m² in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer VKZ von 0,26.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine flexible Handhabung in Bezug auf zukünftige betriebliche Änderungen im Rahmen der durch Baugrenzen und Gebäudehöhen vorgegebenen städtebaulichen Rahmensetzung, wenn die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Planung im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens nachgewiesen werden kann.

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 typischerweise nicht als durchgängig 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. Für einen Teilbereich der Vorhabenplanung ist ein Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie eine Ausstellungsfläche vorgesehen. Die sich aus den genannten Nutzungen ergebende Höhenabwicklung benötigt eine Gebäudehöhe von 13 m.

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 (= abweichende Bauweise). 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 und betriebsnotwendige Anlagen zugelassen werden, die sich typischerweise außerhalb des eigentlichen Baukörpers und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Dazu zählen beispielweise

- nicht überdachte Ausstellungsflächen, Musterhäuser, Muster-Carports und sonstige Musterexponate
- Lagerflächen oder auch Verkaufsflächen des Gartencenters
- Schwerlastregale mit eigener Überdachung
- Einfahrtsaufsteller und ein Kundenleitsystem
- Zäune

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.

5.5 Nachrichtliche Übernahme 380 kV-Freileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft am nordöstlichen Randbereich die 380-kV-Freileitung Stadorf-Lüneburg einschließlich eines dazugehörigen Strommasts. Der Leitungsverlauf sowie der Schutzbereich werden nachrichtlich übernommen. Hieraus ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung, Bepflanzung und Bearbeitung der Flächen. Das Betreten und Befahren der Flächen im Bereich der Freileitung und des Strommasts ist zu deren Betrieb und Unterhaltung jederzeit zu ermöglichen.

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 Versickerungsbeckens (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.

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüneburg (18.07.2024)	
1.1	<p data-bbox="253 456 454 480">Regionalplanung</p> <p data-bbox="253 488 1234 943">Der Bebauungsplan legt keine Verkaufsflächenobergrenze fest und begrenzt die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf einen festen Maximalwert von 421,07 m² (0,026 x 16.195 m²). Dies gewährleistet nicht die raumordnerische Unbedenklichkeit der Planung. In der Auswirkungsanalyse wurde diese für ein konkretes Vorhaben geprüft; der Bebauungsplan bietet jedoch als nicht vorhabenbezogener B-Plan eine Angebotsplanung auch für anders dimensionierte Vorhaben. So wäre zu befürchten und ist zumindest gutachterlich nicht überprüft, dass ein Bauvorhaben etwa unter Ausnutzung der Baugrenze mit einem höheren Anteil „warmer“ Verkaufsflächen und damit einer höheren Flächenproduktivität umgesetzt wird und damit die Einhaltung von Abschnitt 2.3 LROP nicht mehr gegeben ist. Auch ist ohne einen Bezug des Flächenumfangs der Randsortimente zur Gesamtverkaufsfläche - etwa bei Umsetzung einer geringeren Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Ausnutzung der Maximalfläche für Randsortimente - nicht gewährleistet, dass die Verkaufsfläche der Randsortimente im Sinne des Integrationsgebotes nach 2.3 06 LROP 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.</p> <p data-bbox="253 986 1234 1230">Die Erfordernisse der Raumordnung sind im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten; eine Verlagerung auf die Genehmigungsebene, wie in der Begründung auf Seite 10 erwähnt, ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der raumordnerischen Vorgaben von Abschnitt 2.3 LROP ist daher eine Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen. Dabei sollte die im Gutachten als verträglich nachgewiesene gewichtete Verkaufsfläche von 3.063 m² übernommen werden. Soll zur Erhöhung der Flexibilität auch eine größere Fläche mit einem höheren Anteil kalter Flächen grundsätzlich ermöglicht werden, kann im B-Plan das Gewichtungsmodell mit festgesetzt werden.</p> <p data-bbox="253 1238 1234 1353">Wenn aktuell eine höhere Verkaufsfläche als die gutachterlich geprüfte geplant ist, so ist diesbezüglich zumindest eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erforderlich; ein bloßer Hinweis auf eine Rücksprache mit dem Gutachter in der Begründung ist hier nicht ausreichend.</p>	<p data-bbox="1290 488 2092 635">Der Anregung wird gefolgt. Die Gesamtverkaufsfläche wird über eine Verhältniszahl (Verkaufsflächenzahl - VKZ) begrenzt. Eine absolute Zahl ist rechtlich nicht zulässig. Zentrenrelevante Sortimente können dann auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.</p> <p data-bbox="1290 986 2092 1198">Der Anregung wird entsprochen. Jedoch kann ein Gewichtungsmodell für Verkaufsflächen planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Hierfür fehlt im Rahmen einer Angebotsplanung die Rechtsgrundlage. Die Festsetzung der VKZ wird aber um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die eine Überschreitung nur dann zulässt, wenn diese gemäß eines gutachterlich zu erbringenden Nachweises raumverträglich ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit ÖBV

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Die Verkaufsfläche der Randsortimente ist - mit einem direkten Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche - auf 10% der Gesamtverkaufsfläche (oder weniger) zu begrenzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die zu beachtende raumordnerische 10%-Begrenzung bezieht sich auf <u>zentrenrelevante</u> Randsortimente.
1.2	Brandschutz	Die brandschutztechnischen Anforderungen und Bestimmungen ergeben sich aus der konkreten Vorhabenplanung. Diese sind somit im Rahmen der nachfolgenden baulichen Zulassungsverfahren zu beachten und abzustimmen. Die geplanten Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.
	Löschwasserversorgung	
	<p>Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Hansestadt Lüneburg verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.</p> <p>Sollten im Sondergebiet Gebäude mit einer Grundfläche größer 2.500 m² entstehen, besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf (Objektschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann aufgrund der Grundfläche bis zu 192 m³/h (über 2 Stunden) betragen. Zur Vorhaltung der Differenzmenge kann die Hansestadt Lüneburg gem. § 2 Abs. 4 NBrandSchG die baurechtlich verantwortliche Person verpflichten.</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.</p> <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.</p> <p>Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Der B-Plan weist eine Fläche aus, auf der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² errichtet werden dürfen. Gemäß der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie) müssen Industriebauten mit ei-</p>	

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit ÖBV

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>ner Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Auch für andere Sonderbauten mit einer Grundfläche von mehr als 5000 m² kann eine Feuerwehrumfahrt erforderlich sein. Feuerwehrumfahrten müssen den Anforderungen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Gemäß den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) ist Schotterrasen für Flächen für die Feuerwehr nicht mehr zulässig. Schotterrasen darf im Bereich der Feuerwehrumfahrt nicht eingesetzt werden.</p> <p>Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr können auf dem Grundstück Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich sein. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge, LKW).</p>	
1.3	<p>Natur- und Landschaftsschutz Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen aufgrund der starken bereits vorhandenen Überbauung des Gebietes sowie der bereits vorhandenen Versiegelung keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4	<p>Gesundheit Seitens des Fachdienstes Gesundheit bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
1.5	<p>Mobilität Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. Die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Lüneburger Straße, auf der Busverkehr stattfindet, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Über die Haltestelle Am Bahnhof Rettmer ist das Plangebiet mit dem ÖPNV erschlossen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Amt für regionale Landesentwicklung (12.07.2024)	

Nr.	Anregung	Abwägung
2.1	<p>1. Zur Nr. 4 Auswirkungsanalyse Einzelhandel der Begründung Damit der Bebauungsplan im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung als verträglich bewertet werden kann, ist eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für den "Baumarkt und Baustoffhandel" (vgl. Abs. 1 der textlichen Festsetzungen) notwendig.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten der GMA weist unter der Annahme einer Gewichtung der Verkaufsflächen hinsichtlich ihrer umsatzseitigen Auswirkungen die Verträglichkeit für einen Baumarkt/Baustoffhandel mit einer Verkaufsfläche von 3.063 m² (vgl. S. 21 ff des GMA-Gutachtens) nach. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um eine Angebotsplanung, muss durch die Festsetzungen des B-Plans hinreichend sichergestellt werden, dass nur Vorhaben zulässig sind, die den Annahmen des Verträglichkeitsgutachtens entsprechen. Somit ist eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 3.063 m² notwendig.</p> <p>Durch die Ergänzung des im GMA-Gutachten angewandten Gewichtungsmodells kann eine größere Verkaufsfläche ermöglicht werden, wenn ein Vorhaben mit unüberdachten Freiflächen (werden nur zu 25 Prozent angerechnet) oder überdachten Freiflächen (werden nur zu 50 Prozent angerechnet) - wie für die Erweiterung des Mölders-Vorhabens beabsichtigt - ermöglicht werden. Dies ist dann ebenfalls in der B-Plan-Festsetzungen zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Verkaufsflächenobergrenzen können in der vorgeschlagenen Form planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird jedoch über eine Verhältniszahl (Verkaufsflächenzahl - VKZ) begrenzt. Auch ein Gewichtungsmodell für Verkaufsflächen kann planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Hierfür fehlt im Rahmen einer Angebotsplanung die Rechtsgrundlage.</p> <p>Die Festsetzung der VKZ wird jedoch um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die eine Überschreitung dann zulässt, wenn diese gemäß eines gutachterlich zu erbringenden Nachweises raumverträglich ist.</p>
2.2	<p>Es ist zudem nicht ausreichend - wie in der Begründung zum B-Plan-Entwurf ausgeführt - "die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend der vorhabenbezogenen Planung im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens nachzuweisen" (vgl. Begründung zum B-Plan-Entwurf, S. 10). Denn die Erfordernisse der Raumordnung werden nur im Rahmen der B-Plan-Aufstellung geprüft und nicht (erneut) im Rahmen einer Baugenehmigung. Ist ein Vorhaben gemäß der B-Plan-Festsetzungen zulässig, so hat der Grundstückseigentümer dafür einen entsprechenden Genehmigungsanspruch.</p> <p>Sofern die GMA eine größere Verkaufsfläche als die von ihr im Gutachten geprüfte Verkaufsfläche für verträglich erachtet, so ist hierfür zumindest eine entsprechende Stellungnahme des Gutachter-Büros notwendig. Der bisherige Hinweis auf S. 6 der Planbegründung reicht nicht aus, da er lediglich Behauptungscharakter hat.</p> <p>Nach der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche müsste auch die bisher vorgesehene Festsetzung der Randsortimente angepasst werden, denn die umgerechnet 423 m² Verkaufsfläche, die der Planentwurf bisher ermöglicht, sind größer als die gemäß LROP-Vorgabe zulässigen 10 Prozent Anteil an der Gesamtverkaufsfläche.</p>	Der Anregung wird gefolgt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Hier würde es dann ausreichen, die Randsortimente auf 10 Prozent der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (anstatt einer auf die Grundstücksfläche bezogene Verhältniszahl).	
2.2	<p>Nr. 1 Anlass und Ziel der Begründung – Anwendbarkeit des § 13 a BauGB</p> <p>Die Anwendung des § 13 a BauGB ist nach Abs. 2 Nr. 2 nur zulässig, wenn die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Verstoß gegen § 8 Abs. 2 (Entwicklungsgebot) nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist nach der Rechtsprechung die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder für einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil in den Blick zu nehmen. (BeckOK BauGB/Jaeger, 62. Ed. 1.5.2024, BauGB § 13a Rn. 21)</p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan stellt hier ein Gewerbegebiet dar, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Die Sondergebietsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO knüpft an die zusätzliche Voraussetzung an, dass die genannten großflächigen Betriebe 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. (Schrödter, 9. Auflage 2019, BauGB § 1 Rn. 450) Ein zentrales Steuerungsinstrument der Raumordnung ist u.a. das Beeinträchtigungsverbot, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und vor allem die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.</p> <p>Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Bauleitverfahren des B-Plan Nr. 121 muss nachgewiesen werden, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und dies bei den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB mit aufgeführt werden. Dies gilt insbesondere, da nach den jetzigen Festsetzungen, wie oben ausgeführt, Bedenken aus Sicht der Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens bestehen.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. § 13 Abs. 2 Satz 2 regelt nur das Verhältnis zwischen F-Plan und B-Plan (formelle Änderung oder nachträgliche Berichtigung). Er stellt keine Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB dar. § 13a BauGB kann also auch dann angewendet werden, wenn ein formelles F-Planänderungsverfahren erforderlich wäre (was hier nicht der Fall ist).</p> <p>Die Planung vollzieht sich innerhalb eines Gewerbebestandes. Die vorhandene Nutzung (Baumarkt / Baustoffhandel) ist genehmigt und zulässig. Sie entspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lüneburg für diesen Standort.</p> <p>Die nun geplante SO-Festsetzung konkretisiert und begrenzt die gewerbliche Einzelhandelsnutzung; sie steht der planerischen Konzeption der Stadt keineswegs im Wege. Die Planung sowie die sich aus ihnen ergebenden Festsetzungen tragen <i>nachweislich</i> dazu bei, dass die vorliegende Planung raumverträglich sein wird.</p> <p>Eine nachträgliche Berichtigung des F-Plans ohne formelles F-Planänderungsverfahren ist daher zulässig.</p>
3.	DB AG / DB Immobilien (11.07.2024)	
	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.</p> <p>Entlang des Plangebiets verläuft die Bahnstromleitung 460, Masten 2618 - 2619. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung grenzt an keine Bahnflächen an. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen stehen aus Sicht der Stadt in keinem Konflikt zur vorliegenden gewerblichen Planung.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	

Nr.	Anregung	Abwägung
4.	<p>BUND (19.06.2024)</p> <p>der BUND Regionalverband Elbe-Heide bedankt sich für die Möglichkeit zum o.g. Vorhaben Stellung nehmen zu dürfen und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der Satzung für den Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A) auch im Namen des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. abgegeben.</p> <p>Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung.</p>	
4.1	<p>Der Klimawandel zeigt sich bereits heute durch eine Zunahme von Hitzeextrema, länger andauernde Hitzeperioden und eine Veränderung der Niederschlagsereignisse mit länger anhaltenden Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Neben der Klimakrise, der mit der Wende zu Erneuerbaren Energien und deren Ausbau sowie mit der Stärkung von natürlichen Kohlenstoffsenken (Aktionsplan natürlicher Klimaschutz) begegnet werden soll, gibt es etwa eine massive Biodiversitätskrise, eine sich kontinuierlich verschärfende Ressourcenkrise und eine Wasserkrise. Daher haben Maßnahmen in der Bauleitplanung, die diesen Krisen begegnen können, äußerste Priorität.</p> <p>Kommunen sind hierbei innerhalb ihrer Planungen in Bezug auf Klimaanpassungsmaßnahmen besonders gefordert, indem Klimaschutz und -anpassung in Planungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Entsprechend § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Da das gesteckte EU-weite Ziel von 1,5° voraussichtlich schon in diesem Jahr erreicht wird, besteht erheblicher Handlungsbedarf gerade auch innerhalb der kommunalen Bauleitplanung. Das heißt, dass (bau-)planungsrechtliche Instrumente in vollem Maße ausgeschöpft werden müssen!</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung vollzieht sich im Bestand ohne Inanspruchnahme bisher unversiegelter Außenbereichsflächen. Die Stadt handelt somit nach der übergeordneten Planungsmaxime Innentwicklungspotenziale soweit wie möglich auszunutzen. Die klimawirksame Verwendung regenerativer Energien ist ohnehin bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.</p>
4.2	<p>Der BUND weist erneut darauf hin, dass bei den textlichen Festsetzungen nach § 84 NBauO folgende Angaben nicht ausreichend Erwähnung finden bzw. die in der Begründung erwähnten Maßnahmen nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Wir halten dies jedoch für zwingend erforderlich. Der BUND fordert folgende Maßnahmen textlich festzusetzen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit ÖBV

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
4.2.1	Auf allen Neubau-Dächern und den Parkplätzen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, in der maximalen Auslastung zu errichten. Heizen oder Kühlen der Gebäude ist durch den Einsatz von Wärmepumpentechnologie zu gewährleisten.	Die PV-Nutzung ist gesetzlich vorgeschrieben. Es bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung.
4.2.2	Die Begrünung aller Dächer und auch der Fassaden muß zwingend vorgeschrieben werden (Ergänzung zu Textliche Festsetzungen 4.) Die Pflanzung von Gehölzen in jedweder Form wird vom Regionalverband begrüßt.	Kenntnisnahme. Es gibt kein zwingendes Erfordernis für die Festsetzung von Dachbegrünung.
4.2.3	Die Installation von Fahrradabstellanlagen (speziell auch für Lastenräder) incl. Ladestationen für elektrisch betriebene Räder sollen textlich vorgeschrieben werden (Ergänzung zu Textliche Festsetzungen 1, Satz 6).	Kenntnisnahme. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage
4.2.4	Nutzung des Dachwassers für die Bewässerung, Schaffung von Rigolen (speziell „Baum-Rigolen“ (Ergänzung zu Textliche Festsetzungen 3.2)	Die Brauchwassernutzung des Dachwassers ist zulässig. Die Festsetzung wird klarstellend ergänzt.
4.3	Der Ressourcenkrise muss auch im Neubausektor Rechnung getragen werden: „Im Neubausektor gibt es keine Alternative zu klimaneutralem Bauen aus Recyclingbaustoffen oder nachwachsenden Rohstoffen wie Holz. Das Stichwort hierzu ist „graue Energie“ (...).“	Wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Der Regionalverband weist daraufhin, dass bei der Abwägung den Belangen des Klimaschutzes und der -Anpassung in erheblichem Maße mehr Gewicht verliehen werden muss. Ansonsten erscheinen öffentlich geäußerte Bemühungen im Bereich der Bauleitplanung als nicht zeitgemäß und unglaubwürdig.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Tennet (17.06.2024) Unsere Stellungnahme vom 02.11.2023 (Herr Sperling) zum B-Plan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“, behält weiterhin Gültigkeit. Zu Ihrer Information über den Verlauf und die Lage unserer o. a. Versorgungsanlage erhalten Sie noch einmal einen Lageplan im Maßstab 1 : 2 000 und eine DWG-Datei. Aus der Datei sind die Maststandorte und die Breite des Leitungsschutzbereiches zu entnehmen.	Wird beachtet. Die Trasse, der Maststandort und der Schutzbereich werden nachrichtlich übernommen.

B: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Stellungnahme (13.06.2024)	
	hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“.	
	Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:	
1.1	1) Zur Festsetzung 2.2 max. Höhen	Der Anregung wird gefolgt.
	„Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.“	
	Das stets kommunizierte Konzept sieht in dem markierten Bereich ein Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Zu dem funktionalen Konzept gehört eine Ausstellungsfläche. Diese Nutzung verlangt eine Höhe im Lichte von mind. 4 m. Weitere Geschosse (1. OG+STG) müssen nach neuestem Stand der Technik als Büroflächen mit einer Höhe im Lichten von ca. 3.5 m geplant werden-	
	Aus der Höhenabwicklung und unter der Berücksichtigung energetischen Aspekte bitten wir um Festsetzung in einem begrenzten Bereich einer Gebäudehöhe vom 13 m. Bei der Planung des modernen Bürogebäudes mit den Ausstellungsflächen kommen wir mit 9 m Höhenbegrenzung nicht aus.	
	Durch die Lage des Bereiches mittig auf dem Grundstück, werden aus unserer Sicht, die Grundzüge der Planung nicht berührt und sind unter Würdigung nachbarlicher Belange, mit öffentlichem Baurecht sowie Anbindung in das Landschaftsbild zu vertreten.	
1.2	2) Zur Festsetzung 5.1 (3) Werbeanlagen	Der Anregung wird gefolgt.
	„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.“	
	Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Aspekte bitten wir um Ergänzung der Formulierung:	
	„Mit 30% ist jeweils die gesamte, jeweilige Fassadenseite inkl. Versprünge gemeint.“	
	Außerdem bitten wir um Sicherstellung z.B. folgender Regelung: „Teile des Schriftzuges der Werbeanlagen können geringfügig die max. festgesetzte Höhe H=1,5 m	

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit ÖBV

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>überschreiten.“ Denn z.B. die Logos „hagebaumarkt“ mit dem grünen Dach und Boden und auch „Mölders“ mit den langen ö-Strichen, wie diese auf diesem Briefbogen im Kopf ersichtlich sind, haben Elemente, die über den eigentlichen Schriftzug hinausgehen.</p> <p>Die Grundzüge und städtebauliche Ziele der Planung werden aus unserer Sicht dadurch nicht berührt.</p>	
1.3	<p>3) Zur Begründung, Seite 11</p> <p>„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 beispielsweise nicht überdachte Ausstellungsflächen, Lagerflächen oder auch Verkaufsflächen des Gartencenters.“</p> <p>Wir bitten um Ergänzung der Aufzählung um folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerlastregale mit eigener Überdachung - Einfahrtsaufsteller mit Werbung und Kundenleitsystem außerhalb der Baugrenze bzw. außerhalb des Baufensters - Zäune - Musterhäuser, - Muster-Carports, - Musterexponate, etc... <p>Erläuterung: Auf den Verkaufsflächen des Gartencenters befinden sich im Außenbereich Schwerlastregale mit Überdachungen. Hier geht es um betriebsnotwendige Schwerlastregale, die zum Schutz der Ware eigene Überdachungen haben. Die Schwerlastregale bzw. Hochregale, die sich in der Freifläche des Gartencenters befinden, sind betriebsnotwendige Anlagen und keine Gebäude.</p> <p>Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich temporär oben genannte Ausstellungsexponate.</p> <p>Die Grundzüge und städtebaulichen Ziele der Planung werden aus unserer Sicht dadurch nicht beeinträchtigt.</p>	Die Begründung wird ergänzt.
1.4	<p>4) Allgemein zur Planzeichnung B-Plan 121</p> <p>Geringfügige Anpassung der Baugrenze</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit ÖBV

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Bei der weiteren Planungsentwicklung und Fortschreibung des logistischen Konzeptes sind geringfügige Anpassungen der Baugrenze notwendig. Hier ist zum Teil der Windfangbereich betroffen. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung, da die Grundzüge und städtebaulichen Ziele der Planung dadurch nicht berührt werden.	
1.5	5) Allgemein zur Planzeichnung B-Plan 121 Geringfügige Anpassung des Bereiches für Umgrenzung von Flächen für Stellplätze: Wegen der Weiterentwicklung der Planung soll der o.g. Bereich angepasst werden. Weiterhin soll hier eine Reduzierung des St- Bereiches (rechte Seite) vorgenommen werden, da wir noch nicht wissen, wie mit dem Elektromast und Elektroleitung umgegangen wird. Die Eintragung des Elektromastes auf der Planzeichnung fehlt. Dadurch werden aus unserer Sicht die Grundzüge und städtebaulichen Ziele der Planung nicht beeinträchtigt.	Der Anregung wird gefolgt.
1.6	6) Verlauf der Baugrenze Wegen der größeren Flexibilität der weiteren Planungsentwicklung und wegen der energetischen Aspekte würden wir die Baugrenze ca. 1 m von den bis jetzt geplanten Gebäudekanten festsetzen, um dann die Anzahl der Abweichungsanträge bei dem Bauantrag so gering wie möglich zu halten.	Kenntnisnahme. Der Verlauf der Baugrenze hält jetzt schon einen Abstand zum Gebäudebestand.
	Bitte berücksichtigen Sie, die aufgeführten Aspekte bei der Erstellung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme. Die Anpassungen und Konkretisierungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.