

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.

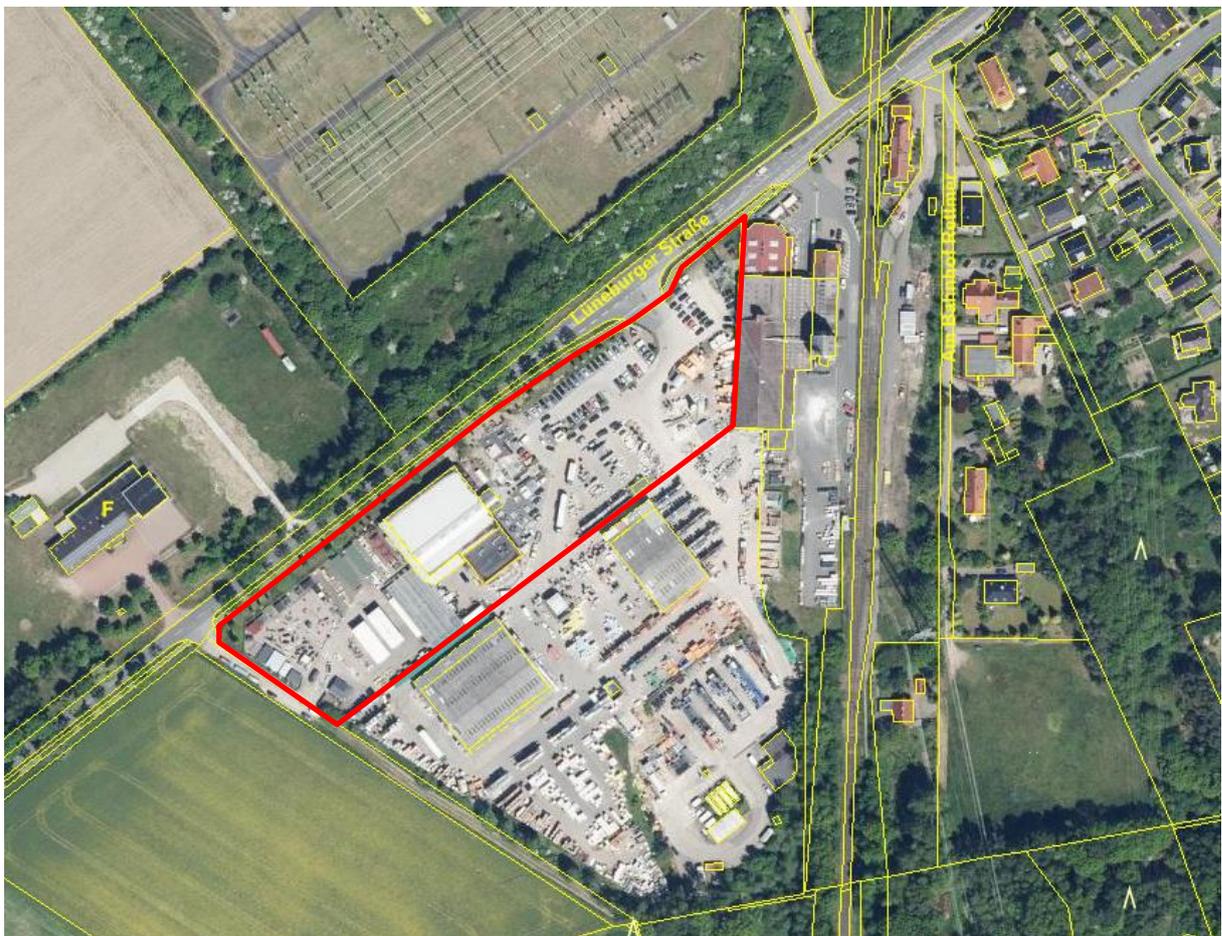
Dem Baumarkt ist eine Stellplatzanlage vorgelagert, welche von der Zufahrt der Baustoffhandlung angefahren wird. Vor dem Baumarkt liegt eine kleinere Ausstellungsfläche für Gartenbaustoffe und Terrassenplatten, das Verwaltungsgebäude der Baustoffhandlung schließt unmittelbar südlich an den Baumarkt an.

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.



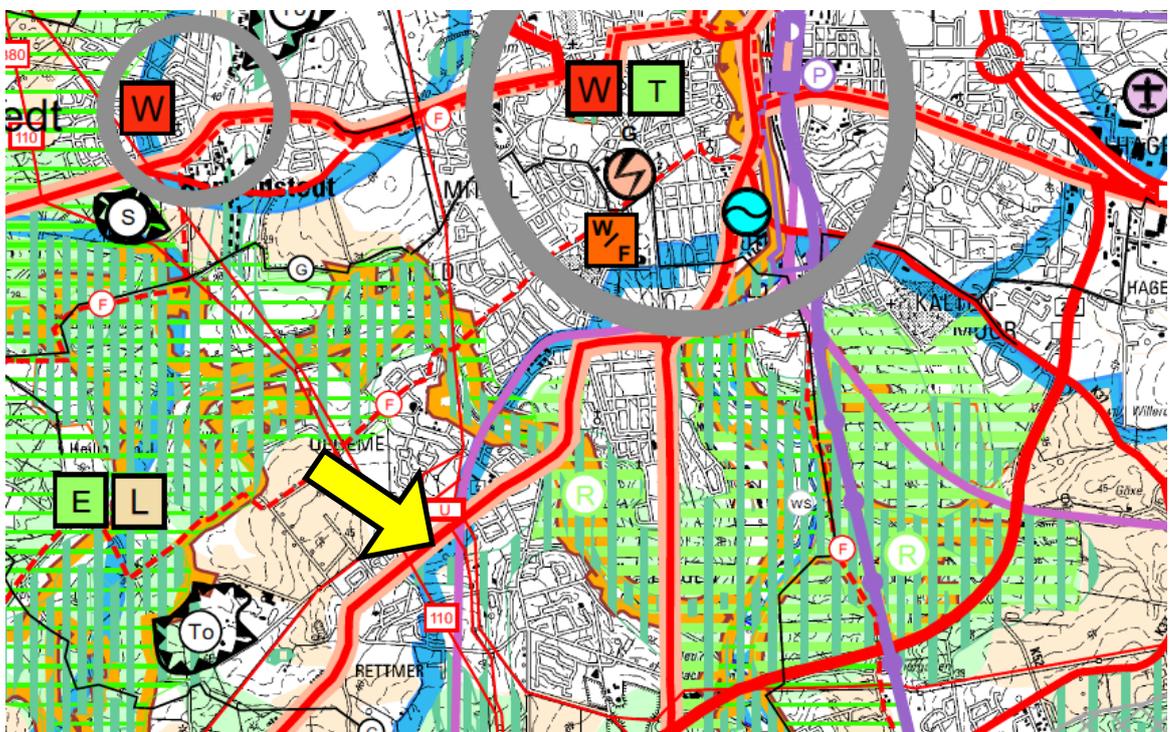
Das Plangebiet und seine Umgebung Luftbild (Quelle: LGLN viewer)

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 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.

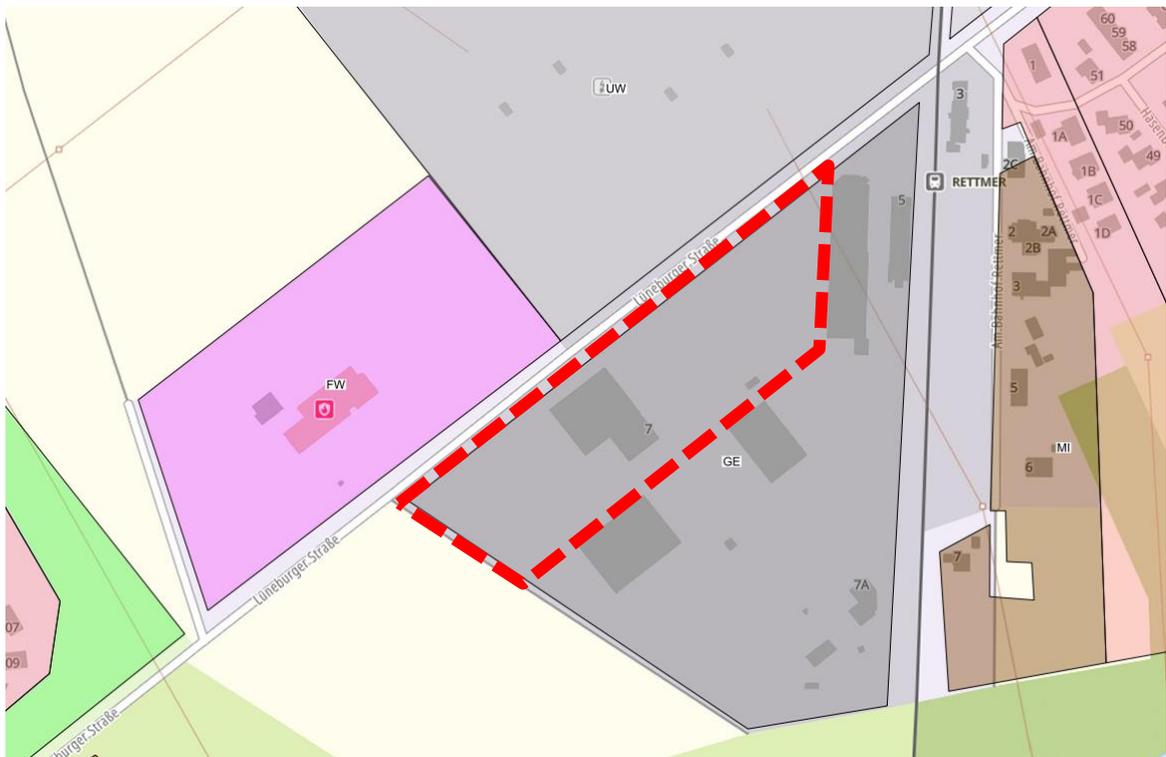
- Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) dar. 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.

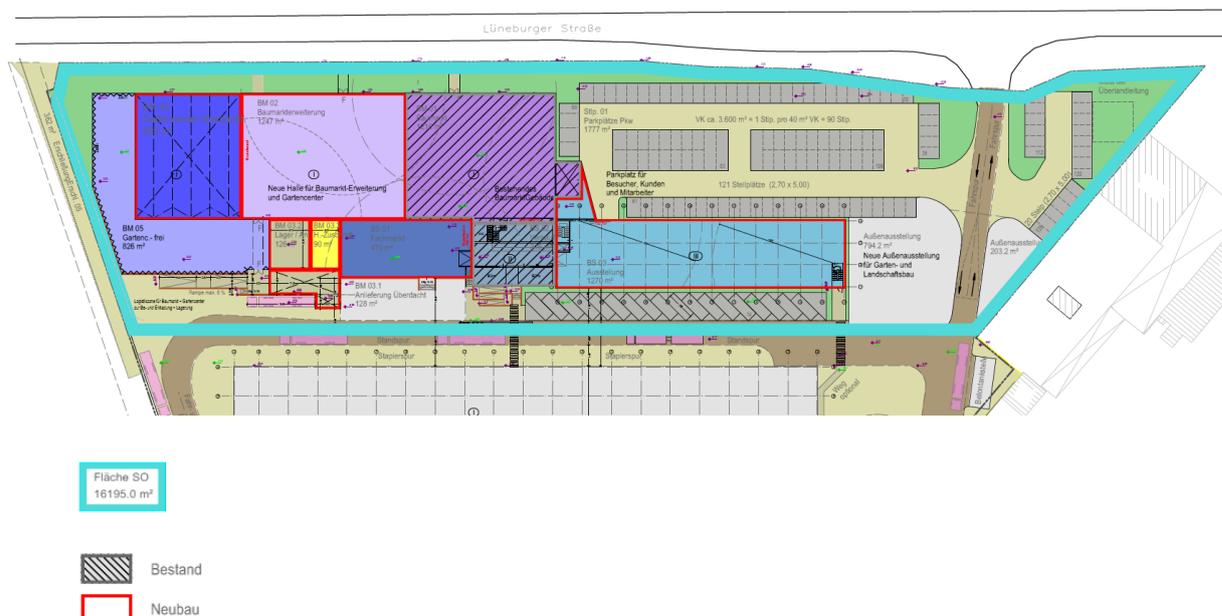
Nach gutachterlicher Einschätzung der GMA handelt es sich bei dem Kiebitz-Markt und dem Mölders Bauzentrum nicht um eine Agglomeration i. S. d. LROP Niedersachsen.

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.