

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ - Beteiligung der Öffentlichkeit

Umweltbezogene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB

11.10.2023 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

02.11.2023 Landkreis Lüneburg (koordinierte Stellungnahme)

02.11.2023 TenneT TSO GmbH

02.11.2023 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

03.11.2023 Amt für regionale Landesentwicklung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Sacha Weege

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.10.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2023.10.00075

Durchwahl
05116433341

Hannover
11.10.2023

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Sacha Weege

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Hansestadt Lüneburg
Untere Bauaufsichtsbehörde
- Ordnungsrechtliche Verfahren -
Altstadt
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Regional- und Bauleitplanung

Silke Panebianco

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 205

Telefon 04131 261583

Fax 04131 262583

silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo., Di., Do., Fr. 08:30 - 12:00 Uhr

Mo., Di., Do. 14:00 - 16:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 23H00076

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 02.11.2023

B- Plan Nr. 121 "Bauzentrum Mölders"

Aktenzeichen: 62- 23H00076 / 9

(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

- § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
- § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
- § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Anregungen

Regionalplanung

Abweichend von der Darstellung in der Begründung liegt das Plangebiet teilweise in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes ist auszuschließen; dies ist in der Begründung darzustellen.

Die auf Seite 6 der Begründung erwähnte Auswirkungsanalyse (GMA, 15.07.2023) ist den Auslegungsunterlagen beizufügen, damit die zusammenfassenden Ausführungen der Begründung nachvollzogen werden können. Ohne diese kann keine abschließende regionalplanerische Beurteilung erfolgen.

Die Verkaufsflächen des benachbarten Kiebitzmarktes sind bei der Prüfung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen als Agglomeration mit zu betrachten. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung des Integrationsgebotes.

Bei der Begrenzung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente über eine Verkaufsflächenzahl von 0,026 ist nicht erkennbar, worauf sich diese bezieht und wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche daraus resultieren. Ich empfehle die Angabe einer konkreten Verkaufsflächengröße in Quadratmetern im Bebauungsplan.



Brandschutz

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 ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich.

Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

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 einer 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.

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).

Natur- und Landschaftsschutz

Bei der textlichen Festsetzung zur Bepflanzung sollten konkrete Pflanzvorschläge eingebracht werden. Zumindest jedoch ist die Festsetzung um den Hinweis der Verwendung standortangepasster, einheimischer Arten zu ergänzen. Die Festsetzung einer Hecke wird begrüßt.

Grundsätzlich bestehen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hier keine naturschutzfachlichen Bedenken. Da die Flächen bereits anthropogen genutzt und zum größten Teil bereits versiegelt oder überbaut sind, entstehen hier keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Hinweise

Wald

Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht betroffen.

Gesundheit

Es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Silke Panebianco

TenneT TSO GmbH, Eisenbahnängsweg 2 a, 31275 Lehrte
per E-Mail: stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

HANSESTADT LÜNEBURG
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

DATUM	02.11.2023
NAME	Wolfgang Sperling
TELEFONNUMMER	+49 5132 89-2672
E-MAIL	fremdplanung-zn@tennet.eu
SEITE	1 von 3

Lfd. Nr.: 23-001371

380-kV-Leitung Stadorf – Lüneburg, Mast 65 - 66 - Portal (LH-10-3021)

Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail vom 06.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ wird von unserer o. a. Höchstspannungsfreileitung unserer Gesellschaft berührt. Hierzu geben wir zur Beachtung folgenden Hinweis:

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 380-kV-Leitung beträgt in diesem Bereich max. 35 m, d. h. jeweils max. 17,50 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m im Radius um den Mastmittelpunkt Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur bis zu der von uns angegebenen Bauhöhe zulässig. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu einer von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Die maximal zulässigen Bau- und Arbeitshöhen können dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2 000 entnommen werden. Sollten größere Bau- und Arbeitshöhen erforderlich sein, sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift „Bauarbeiten (DGUV Vorschrift 38)“ der Bauberufsgenossenschaft hin.

Für einen eventuell erforderlichen Ortstermin wenden Sie sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice Leitungen. Der zuständige Ansprechpartner ist Herr Weißensee, Tel. +49 5132 89-2696, E-Mail: uwe-michael.weissensee@tennet.eu.

Zur weiteren Information und mit der Bitte um Beachtung erhalten Sie unsere Broschüre „Sicherheitsregeln für Arbeiten in der Nähe von Freileitungen“.

Bei Beachtung der aufgeführten Punkte bestehen gegen das Vorhaben von unserer Seite keine Bedenken.

Bitte geben Sie im Fall einer nachfolgenden weiteren Anfrage in dieser Angelegenheit stets unsere oben im Betreff genannte Vorgangsnummer an und geben Sie diesen Hinweis bitte auch an Auftragnehmer bzw. Bauausführende weiter.

Mit freundlichen Grüßen
TenneT TSO GmbH

i. V. *Weike*

Weike
Grid Field Operations Germany
Execution Transmission Lines
Area Execution Management &
Operation-Maintenance North
Lead

i. V. *Sperling*

Sperling
Grid Field Operations Germany
Execution Transmission Lines
Area Execution Management &
Operation-Maintenance North

Anlagen

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BUND RV Elbe-Heide ■ Katzenstr. 2 ■ 21335 Lüneburg
Hansestadt Lüneburg
Fachbereich Stadtentwicklung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

**BUND Regionalverband
Elbe-Heide**

Fon 04131 / 402877

info@bund-elbe-heide.de
www.bund-elbe-heide.de

Franziska Hapke
BUND-RV Elbe-Heide
Fon 04131 / 38868
franziska.hapke@bund-elbe-heide.de

● Per Mail an:
stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Lüneburg, den 02.11.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Regionalverband Elbe-Heide bedankt sich für die Möglichkeit zum o.g. Vorhaben Stellung nehmen zu dürfen und macht folgende Einwendungen geltend.

Der BUND weist daraufhin, 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.

- Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern und Parkplätzen (Hinweis des BUND)
- Nutzung des Dachwassers für die Bewässerung (Wie soll das erfolgen?)
- „Versickerung über Rigolen mit Sedimentation

BUND RV Elbe-Heide,
Katzenstr. 2, 21335 Lüneburg
Bürozeiten:
Mo/Mi 10-12 Uhr, Fr 13-15 Uhr

Spendenkonto:
Sparkasse Lüneburg
IBAN DE09 2405 0110 0006 0022 99
BIC: NOLADE21LBG

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

- Falls keine Muldenversickerung erfolgt, wird dem natürliche Gefälle folgend, das Wasser in das vorhandene Versickerungsbecken (rd. 1.000 m²) im südöstlichen Bereich eingeleitet“¹
- wie auch ein „zusätzliches Versickerungsbecken (rd. 1.400 m²) angelegt“ „für die außerhalb des Bebauungsplangebiets geplante neu geplante Logistikfläche und das Palettenlager“²

Zu den letzten drei Punkten gibt es keine Angaben in den Plänen!

Der BUND fordert Maßnahmen, die der Anpassung an die Klimakrise gerecht werden, wie

- „Im Neubausektor gibt es keine Alternative zu klimaneutralem Bauen aus Recyclingbaustoffen oder nachwachsenden Rohstoffen wie Holz. Das Stichwort hierzu ist „graue Energie“ (...).“³
- die Begrünung aller Dächer und auch der Fassaden
- die Installation von Fahrradabstellanlagen (auch für Lastenräder)

Mit freundlichen Grüßen,

BUND, Regionalverband Elbe-Heide

i.A. Franziska Hapke

1 Begründung zum B-Plan Nr.121 „Bauzentrum Mölders“, Aug.2023, S.10

2 Begründung zum B-Plan Nr.121 „Bauzentrum Mölders“, Aug.2023, S.10

3 Ökologisch Bauen & Renovieren, BUND-Jahrbuch 2022:

<https://www.bund.net/service/publikationen/detail/publication/oekologisch-bauen-renovieren-2022-leseprobe/>

Stadt Lüneburg
Stadtplanung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Bearbeitet von
Heike Jakobi

E-Mail
Heike.Jakobi@ArL-LG.Niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.10.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
ArL-LG.24-21102-Lün-121

Durchwahl 04131 15-
1338

Lüneburg
03.11.2023

**Städtebau, Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ in Rettmer der Hansestadt Lüneburg;
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung.

1. Zur Nr. 3 Planvorgaben - Raumordnung und Nr. 4 Auswirkungsanalyse Einzelhandel der Begründung

Die geplanten Festsetzungen im Entwurf des B-Plans Nr.121 gewährleisten bislang nicht, dass die zulässigen Vorhaben auch tatsächlich auf das Maß beschränkt werden, das im EH-Gutachten als raumverträglich nachgewiesen wird:

Es sollen nur Baugrenzen und keine nach Verkaufsflächenart (Innenfläche (warm) / überdachte Freifläche (kalt) / nicht überdachte Freifläche) differenzierten Verkaufsflächen, wie in Tabelle 2 des EH-Gutachtens beschrieben, festgesetzt werden. Diese waren jedoch Grundlage für das Gutachten. Da in dem Plangebiet nur ein Baumarkt in der geplanten Größe umgesetzt werden kann, besteht nicht die Gefahr eines unzulässigen Windhundrennens. Deshalb wäre es für einen eindeutigen Regelungskatalog des B-Plans sinnvoll, wenn die zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment und Art (warm / kalt / Freifläche) auch tatsächlich durch absolute m²-Flächenbegrenzungen festgesetzt werden.

Gleiches gilt auch für die zentrenrelevanten Randsortimente. Für diese wurde im EH-Gutachten ein Nachweis für einen Umfang mit einem 10-Prozent-Anteil an der Gesamtverkaufsfläche geprüft. Der B-Plan soll folgende Festsetzung erhalten: "Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf die Verkaufsflächenzahl von 0,026 nicht überschreiten". Es wäre eindeutiger, hier auch eine absolute m²-VKF-Zahl zu verwenden. Durch die gewählte Formulierung wird nicht klar, worauf sich diese Verhältniszahl bezieht, d.h. ob damit die Fläche des Baufensters, die Fläche des B-Plan-Gebietes oder entsprechend der Definition der VKF-Zahl die deutlich größere Grundstückfläche gemeint ist. Sofern sich die VKF-Zahl auf die Grundstücksteifläche beziehen soll, die innerhalb des Sondergebietes liegt, wäre hier ein entsprechender Satz zu ergänzen.

Der B-Plan muss deshalb eine entsprechend gleiche Aufteilung und Größe der Verkaufsflächen umfassen wie das Verträglichkeitsgutachten. Nach den jetzt geplanten Festsetzungen könnten auf der gesamten Fläche (innerhalb des Baufensters) "warme" Flächen (Innenflächen) umgesetzt werden, die allerdings wesentlich höhere Umsätze erzielen würden als das Vorhaben mit der im Gutachten differenzierten Aufteilung in Innenflächen (warm), überdachte Freiflächen (kalt) und nicht überdachte Freiflächen.

2. Zur Nr. 1. Anlass und Ziel und Nr. 5 Planung

Es ist nicht nachvollziehbar, wie man von einer vorhandenen Verkaufsfläche von insgesamt 5.421 m² einschließlich der Freiflächen des Gartencenters mit 4.100 m² nach der Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von maximal 4.226 m² gelangt. Danach ist die Verkaufsfläche nach der Erweiterung scheinbar kleiner als vorher. Hierzu sollte eine Klarstellung erfolgen.

3. Zur Nr. 7 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Nach der Begründung ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet und die Planung führt zu keiner veränderten oder sich verschärfenden Konfliktsituation. Hierbei sollte auch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Steigerung der Attraktivität durch die Erweiterung des Bauzentrums berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Heike Jakobi