



reitze 2  
29482 küsten  
tel.: 05841 / 6112  
fax: 05841 / 974009  
e-mail: [peselplan@t-online.de](mailto:peselplan@t-online.de)  
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalpla-

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

### **BEBAUUNGSPLAN 4 b DEVELANG – NEUFASSUNG MIT TEILAUFBHEBUNG – 6. ÄNDERUNG**

**Stadt Dannenberg (Elbe)**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

§ 9 (8) BauGB

November 2012



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung .....	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung.....	2
3. Art der baulichen Nutzung .....	7
4. Maß der baulichen Nutzung .....	9
5. Bauweise .....	10
6. Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7. Verkehr, Immissionen .....	10
8. Natur- und Landschaftspflege .....	12
9. Ver- und Entsorgung .....	13
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung .....	13



## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung aus dem Jahre 1997 umfasst den Südwesten von Dannenberg (Elbe) zwischen der Jeetzel im Süden, der Mühlenjeetzel im Osten, der Bundesstraße, B 191, im Westen und im Norden den gewerblich genutzten Flächen über die B 191 hinaus. An der Ecke Lüchower Straße / Develangring gibt es seit Jahren einen Einkaufsmarkt als Vollsortimenter mit Getränkemarkt. Von der Firmenleitung besteht der Wunsch, den Vollsortimenter in der Verkaufsfläche zu erweitern und vollständig neu zu bauen, um ihn an die heutigen Anforderungen anzupassen. Das Gebäude soll als Green-Building erstellt werden.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat diese Planungen zum Anlass genommen, den Bereich des neu geplanten Vollsortimenters insgesamt neu zu ordnen. Seit Jahren besteht im Gebiet am nördlichen Develangring eine Kombination zwischen Lebensmittel- bzw. Getränkemarkten, gewerblichen Einrichtungen und angrenzender Wohnbebauung. Diese Kombination soll auch künftig das Plangebiet prägen. Der Vollsortimenter wird in der Verkaufsfläche erweitert, so dass er für die umliegenden Wohngebiete von größerer Bedeutung ist.

Um diese Planungen rechtlich zu fassen, beschlossen die politischen Gremien, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung und 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung – 4. Änderung an dieser Stelle zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich den Bereich, in dem sich die neuen Entwicklungen abzeichnen. Bei dem Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung – 6. Änderung handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt knapp 0,9 ha. Die zulässige Grundfläche liegt also unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar.

Der Bebauungsplan wird entsprechend den neuesten Planungen aufgestellt. Da es sich bei einem Einzelhandelsbetrieb um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb



handelt, wird der Bereich als Sondergebiet festgesetzt. Gemäß § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 führt unter Punkt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen‘ folgende Grundsätze und Ziele aus:

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. ... (Grundsatz)

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. (Grundsatz)

03 ...

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ... (Ziel)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). (Ziel) Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. (Grundsatz)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP) weist das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung aus. Das RROP legt Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum fest.

Das RROP 2004 führt unter Ziffer 1.6 08 Folgendes aus: „Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn



- Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen
  - über 1.500 qm nur im Mittelzentrum,
  - über 800 qm nur in Mittel- und Grundzentren und
  - über 300 qm nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
  - nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe i.S. von § 11 (3) BauNVO 1990
  - nur in Grund- oder Mittelzentren

betrieben werden. Sie müssen hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ (Ziel)

Unter 1.6 08 wird in der Begründung Folgendes ausgeführt: „Die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, hat erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur, die durch eine falsche Standortwahl nachteilig beeinflusst werden kann. ...

Mit den raumordnerischen Standortanforderungen soll erreicht werden, dass

- ... ,
- der großflächige Einzelhandel in den Zentralen Orten so eingefügt wird, dass dessen Zentrum durch diese Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird, z. B. durch Funktionsänderungen mit einhergehendem Bedeutungsverlust des Geschäftszentrums.  
Dies gilt insbesondere für Orte, in denen mit erheblicher öffentlicher Förderung städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. ...

Es ist zu befürchten, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, aufgrund der zunehmenden Konzentration im Einzelhandel am Rand oder außerhalb der zentralen Standorte ansiedeln werden.

Störungen sind bereits ab der festgelegten Größenordnung zu erwarten, wobei als Verkaufsfläche die Fläche gilt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Flächen hinter den Kassen, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, baulich integrierte Shops/Dienstleistungen/Imbiss/Restauration sowie nicht nur vorübergehend genutzte Freiverkaufsflächen.“



Die der Stadt Dannenberg (Elbe) zugewiesenen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums werden im Wesentlichen im Bereich des historischen Ortskerns der Stadt erfüllt. Vom Mühlentor über die Lange Straße und die Marschtorstraße sind die zentralen Versorgungseinrichtungen konzentriert. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Marktplatzes führt überwiegend Lebensmittelsortimente, aber auch Bekleidung und Schuhe. Mit der Errichtung von Discountern im Norden und eines Bau- und Heimwerkermarktes im Westen der Stadt hat ein Prozess begonnen, den innerstädtischen Versorgungsbereich mit großflächigen Fachmärkten zu ergänzen.

Eine direkte Stärkung hat die Innenstadt von Dannenberg (Elbe) durch die Stadtsanierung mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln bekommen. Neben der Sanierung von Altbauten sind gestalterische Maßnahmen bei den Straßen und Plätzen durchgeführt worden. Auch die Verkehrsführung und die Parkplatzsituation sind umgestaltet worden. Dies alles trägt zu einer deutlichen Stärkung der Innenstadt bei. Indirekte Förderungsmaßnahmen liegen im Bau von neuen Wohnungen, in der Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der Werbung. Der Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr in der Innenstadt wurde mit dem Bau von Umgehungsstraßen entgegengewirkt und die Einkaufsatmosphäre dadurch deutlich verbessert. Alle genannten Maßnahmen wirken sich positiv auf den Einzelhandel in der Innenstadt aus und gestalten das innerstädtische Zentrum zu einem attraktiven Einkaufsbereich.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Neubau eines bereits ansässigen Vollsortimenters vorgenommen werden, der seine Verkaufsfläche bis max. 1.500 m<sup>2</sup> erweitern möchte, um weiterhin attraktiv für die Kunden zu bleiben. Die im LROP 2008 aufgeführten Grundsätze und Ziele werden mit der Planung verfolgt. Mit der Erweiterung des Angebotes eines Vollsortimenters wird die Versorgungsstruktur im Grundzentrum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt. Der Standort ist einer der Hauptversorgungsschwerpunkte, da er inmitten der Wohngebiete liegt, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden. Direkt angrenzend befindet sich ebenfalls seit Jahren ein weiterer Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter. Die Märkte ergänzen sich und stellen die Versorgung der südlichen Stadt dar. Darüber hinaus erreichen sie Kunden, die auf der angrenzenden Bundesstraße durch Dannenberg (Elbe) fahren. Mit der Planung wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt.

Die Planung ermöglicht eine Modernisierung eines Einzelhandelsbetriebes, die dem Grundzentrum Dannenberg (Elbe) mit seinem Verflechtungsbereich angemessen ist. Der Flächenumfang wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur entwickelt. Das Konzentrations- und das Integrationsgebot wurden mit dem ausgewählten Standort erfüllt. Die Bushaltestelle als Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs befin-



det sich in unmittelbarer Nähe an der Lüchower Straße. Das Abstimmungsgebot wird mit der Beteiligung der umliegenden Gemeinden im Verfahren erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot wird berücksichtigt, da bei der Planung die Sortimentsbestimmung vorgenommen wurde, so dass der innerörtliche Einkaufsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet kann nicht zu den herkömmlichen Randbereichen der Stadt Dannenberg (Elbe) gezählt werden. In diesem Bereich besteht seit Jahren ein Schwerpunkt mit Einkaufsmärkten, Tankstellen, Restaurants, Autohäusern, Wohnbebauung etc.. Der Bereich kann daher zu den Versorgungsschwerpunkten innerhalb des Grundzentrums gezählt werden. Diese Struktur wird durch die geplante Ansiedlung innerhalb des Plangebietes unterstützt. Da in unmittelbarer Nähe große Wohngebiete der Stadt liegen, für die die Versorgung sichergestellt werden muss, gehört das Gebiet zu den Hauptversorgungsschwerpunkten in der Stadt Dannenberg (Elbe).

Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Grundzentrum Dannenberg (Elbe) erfasst den gesamten Norden des Landkreises Lüchow-Dannenberg sowie den Durchgangsverkehr, der die Dömitzer Brücke benutzt. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, vor allem dem Mittelzentrum Lüchow (Wendland), sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Die raumordnerischen Vorgaben finden in der 6. Änderung des Bebauungsplans 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung Berücksichtigung. Innerhalb des Plangebietes werden einem bereits ansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Darüber hinaus ist die zulässige Verkaufsfläche beschränkt, so dass nachhaltige negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete begrenzt sind. Die geplante Einrichtung fügt sich in die räumlich-funktionale Aufgabenteilung ein. Die raumordnerischen Ziele sind in die Planung aufgenommen. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Planung im Einklang.



### 3. Art der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung setzt im Bereich des derzeitigen Lebensmittelmarktes ein Kerngebiet (MK) und südlich angrenzend ein Mischgebiet (MI) fest. Der Bebauungsplan setzt entlang des Develangrings eine große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche, fest.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den neu geplanten Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet (SO) Lebensmittel festgesetzt. Das südlich angrenzende Baugebiet entlang des Develangrings wird als Mischgebiet (MI) festgelegt.

Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung von einem nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im SO Lebensmittel sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einem Backshop mit Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> und die dazugehörigen Einstellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Auf die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) wird verzichtet. Der Bereich des Lebensmittelmarktes dient ausschließlich der Versorgung mit Lebensmitteln. Die für Kerngebiete typische Mischung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen soll im Plangebiet nicht entstehen. Es soll ausschließlich ein neuer Lebensmittelmarkt gebaut werden, der einen Backshop mit einem kleinen Café integriert hat. Getränke sind in den Lebensmittelmarkt integriert. Die Festsetzung eines Sondergebietes Lebensmittel ist daher gerechtfertigt.

Der Begriff der Großflächigkeit ist vom Verordnungsgeber nicht näher definiert. Die in § 11 (3) Satz 3 BauNVO genannte Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche kann nicht zur Bestimmung der Großflächigkeit herangezogen werden. Diese Auffassung bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005. Danach ist die Großflächigkeit ein objektives Merkmal unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen, also z. B. für eine Großstadt anders als für eine Mittelstadt und für diese anders als für eine Kleinstadt. Mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche kann sie bestimmt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat im genannten Urteil zur Bestimmung der Größe der Großflächigkeit die großflächigen Betriebe von „Nachbarschaftsläden“ abgegrenzt und den Beginn der Großflächigkeit etwa bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen. Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes soll auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Die raumordnerische Vorgabe für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimenten in Grundzentren wird damit eingehalten. Durch die enge Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann sich lediglich ein großflächiger Betrieb im SO Lebensmittel ansiedeln.



Das Sondergebiet Lebensmittel wird ausschließlich auf die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel beschränkt. Damit wird deutlich, dass das Gebiet nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen soll, die im innerörtlichen Bereich der Stadt angesiedelt sind oder angesiedelt werden könnten. Die Beschränkung ist notwendig, um den innerörtlichen Einkaufsbereich nicht zusätzlich zu schwächen. Die Fläche soll lediglich für einen Lebensmittelmarkt mit einem Backshop mit Café, in den die Getränke integriert sind, für den Ersatz und die Erweiterung des derzeitigen Lebensmittel- und Getränkemarktes bestimmt sein. Ein Lebensmittelmarkt deckt den Gesamtbedarf der Verbraucher ab. Im Allgemeinen umfasst das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, Kleider, Haushalt und Wohnen.

Die Verkaufsfläche wird mit einem Höchstmaß beschränkt. Diese Festlegung dient der Beschreibung des Charakters des Sondergebietes. Das Höchstmaß von 1.500 m<sup>2</sup> ist festgesetzt um zu vermeiden, dass ein größerer Einzelhandelsbetrieb einen Schwerpunkt in diesem Bereich setzt, der Kaufkraft von dem innerörtlichen Zentrum abzieht. Gleichzeitig werden damit die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

Der Schutzanspruch des Sondergebietes wird mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt, um auf die nachbarschaftlichen Nutzungen der angrenzenden Gebiete einzugehen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen miteinander vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A). Das Gebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße verläuft.

In dem Sondergebiet können Emissionen in der Höhe der Grenzwerte eines Gewerbegebietes ankommen. Die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Gewerbegebiete betragen tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A).

Die Verträglichkeit mit den Umgebungsnutzungen ist, wenn z. B. die Anzahl der Stellplätze oder der Standort der Anlieferungsrampe abschließend feststeht, durch den Bauherren nachzuweisen und im Rahmen der Baugenehmigung endgültig sicherzustellen. Möglichkeiten des Lärmschutzes wären beispielsweise die Einhausung der Rampe, das Verlegen bestimmter Pflasterarten oder auch die Beschränkung der Anlieferungszeiten. Mit solchen Maßnahmen können Emissionen auf die zulässigen Werte verringert werden. Zu belegen ist dies mit einem Gutachten im Rahmen des Bauantrags. Generell ist darauf zu achten, dass sämtliche Emissionen in ihrem Zusammenwirken mit technischen Vorkehrungen so gemindert werden, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Mit der Planung wird keine Verschlechterung der derzeitigen Situation vorgenommen, da für das Sondergebiet und die umliegende Bebauung der gleiche Störungs-



grad festgelegt ist.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die notwendige Einfügung des Gebäudekomplexes des Sondergebietes Lebensmittel in die bauliche Umgebung.

Innerhalb des Sondergebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 12 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte des Develangrings (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Da hallenartige Gebäude auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, reicht die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse nicht aus, sondern es ist zusätzlich die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Der geplante Lebensmittelmarkt kann damit in die vorhandene bauliche Struktur eingefügt werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern. Werbeanlagen, Windenergieanlagen, Sendemasten o. ä. gehören nicht zu den untergeordneten Elementen einer baulichen Anlage. Sie sind als eigenständige Anlage zu betrachten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung innerhalb des Sondergebietes mit 0,8 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Eine Beschränkung gemäß § 19 (4) BauNVO wird nicht festgelegt. Ziel der Planung sind intensive Nutzungen in diesem Bereich. In unmittelbarer Umgebung müssen Stellplätze angelegt werden, um das Einkaufen für die Kunden problemlos zu gestalten und Stellplätze für Mitarbeiter vorhalten zu können. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Durch die Festsetzung der jeweiligen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ von 0,8 wird die in § 17 BauNVO zugelassene GFZ oder Baumassenzahl nicht überschritten.



## 5. Bauweise

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Innerhalb dieses Gebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen den entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass er in seiner Länge begrenzt wird. Da die Fläche in den Ausmaßen begrenzt ist, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden.

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Abstand zu den vorgesehenen Stellplatzflächen und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Develangrings festgesetzt. Um die Erschließung der westlich gelegenen Flurstücke über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sicherzustellen, wird an dieser Stelle die Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung bleibt dennoch gewährleistet, da das Plangebiet kleinräumig ausgebildet ist.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung ist in einer textlichen Festsetzung definiert, dass die Baugrenzen bis max. 3 m ausnahmsweise überschritten werden dürfen, wenn öffentliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und das städtebauliche Konzept erhalten bleibt. Diese Festsetzung gilt auch für die 6. Änderung dieses Bebauungsplans.

## 7. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Develangring geplant. Die überörtliche Erschließung übernimmt die westlich des Plangebietes gelegene B 191, die Lüchower Straße, in die der Develangring einmündet. Der Develangring ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Um den Höhenbezugspunkt festzusetzen, wird dieser Teil der Straße in den Geltungsbereich der 6. Änderung aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Lüchower Straße und im Kreuzungsbereich mit dem Develangring wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der B 191 nicht zu behindern. An der Kreuzung mit der B 191 befinden sich Ampelanlagen, die den Verkehr regeln.



Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 191‘ ist im Zuge der freien Strecke zu berücksichtigen.

Innerhalb des Sondergebietes werden Stellplatzflächen festgesetzt. Die Zufahrt soll von dem östlich an das Sondergebiet angrenzenden Develangring erfolgen. Die nördlich und westlich angeordneten ca. 110 Stellplätze dienen dem Kundenverkehr, während die südlich festgelegten Stellplätze für die Mitarbeiter zur Verfügung stehen sollen. Die Stellplätze werden nicht nachts und an Sonn- und Feiertagen genutzt, so dass Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht absehbar sind.

Das in der Kartengrundlage eingetragene Gebäude innerhalb der nordwestlichen Stellplatzfläche wird abgerissen. Anstelle dessen werden Stellplätze angelegt.

Über die südliche Stellplatzfläche werden die angrenzenden Grundstücke im Westen und im Süden erschlossen. Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken 108/14, 108/15, 108/16, 108/17, 108/39, 197/4 und 112/10 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung. Die Erschließung der aufgeführten Baugrundstücke ist damit gesichert.

Der bisher festgesetzte öffentliche Parkplatz ist für das Gebiet am Develangring nicht erforderlich. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken eingerichtet, die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist breit genug, um Fahrzeuge abstellen zu können. Auf die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes wird daher verzichtet.

Die Festsetzung über die Bepflanzung der Stellplätze wird in der 6. Änderung neu geregelt, da für Stellplätze in dieser Größenordnung andere Möglichkeiten der Bepflanzung geschaffen werden sollen als für die kleinräumigeren Stellplatzflächen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt sind. Auch die Festlegung, dass Wege und Stellplätze samt ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen sind, wird nicht in die 6. Änderung übernommen, da eine Belastung des Grundwassers ausgeschlossen werden soll.

Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 191. Nach Auskunft des Nds. Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Lüneburg liegt in der Lüchower Straße, der B 191, der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei 11.200 Kfz/Tag. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 55 m von tags: 68,6 dB(A), nachts: 51,3 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete, die für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden, liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Der Tagwert wird um 3,6 dB(A) überschritten, der Nachtwert wird eingehalten. Das Plangebiet ist allerdings vorbelastet, so dass diese Pegelüberschreitungen als hinnehmbar eingestuft werden. Innerhalb des Sondergebietes soll ausschließlich ein Lebensmittelmarkt entstehen. Wohnnutzung wird auch ausnahmsweise nicht



zugelassen. Gesundheitsgefährdungen sind nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind daher nicht notwendig.

## 8. Natur- und Landschaftspflege

Das Plangebiet besteht aus überwiegend bebauten, versiegelten bzw. intensiv genutzten Grundstücksteilen mit lediglich vereinzelt Freiflächen, die teilweise mit einzelnen Bäumen bestanden sind. Die natürlichen Böden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmanteils, der geringen Verbrauungstiefe und der gering ausgeprägten Deckschicht als ungünstig einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung, Regulierung der Grundwasserstände) erheblich beeinträchtigt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfboden bezeichnet werden. Die Fläche im Süden des Sondergebietes ist als überprägter Naturboden einzustufen.

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge klar überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere eingeschossige Gebäudekomplexe. Kleinklimatische Extreme, wie erhöhte Temperaturschwankung, Winddüsen sowie verstärkte lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, sind wahrscheinlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Der Bereich mit den Gebäudekomplexen ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich vereinzelt befinden sich in den Randbereichen im Norden und Süden Bepflanzungen mit Bäumen.

Die derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den Geltungsbereich ein Kerngebiet, Mischgebiete und einen öffentlichen Parkplatz fest. Grünflächen werden in den Bebauungsplänen nicht festgelegt.

Die Festlegung der Baumanpflanzung pro 10 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes hat das Ziel, mit Bäumen einen Charakter aufzubauen, der einer großen ver-



siegelten Fläche für die Parkplätze entgegen wirkt. Gleichzeitig haben die Bäume klimatisch einen günstigen Effekt, in dem sie die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte regulieren und Schadstoffe und Stäube aus der Luft filtern.

Der Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung und Teilaufhebung – 6. Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

**Flächenbilanz:**

Sondergebiet Lebensmittel: 8.885 m<sup>2</sup>

GESAMTGRÖSSE: 8.885 m<sup>2</sup>

**9. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung erschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

**10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Dannenberg (Elbe), November 2012



Stadtdirektor