



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**1** Anzahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**a** abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkungen  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discountermarktes. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 m². Untergeordnete Nebenbetriebe (z.B. Bäcker mit angeschlossenen Café) sind zulässig. Für den Lebensmittelbereich typische Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich (z. B. Drogerie- und Körperpflegeartikel, Tiernahrung, Zeitschriften, Tabakwaren, Schnittblumen) sind zulässig. Von der festgesetzten Verkaufsfläche dürfen maximal 10 % für Warensortimente des aperiodischen Bedarfs genutzt werden. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
1.2 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige geschäftsbezogene Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2. Grünordnung:**  
2.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind nur Laubgehölze (Blutahorn (Acer platanoides 'Faassens black', (autochthones Pflanzgut)) zu verwenden. Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18-20 cm; mit Ballen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
2.2 Im Kronenbereich eines jeden neu zu pflanzenden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften**

- (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Hanstedt.  
**§ 1 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude**  
(1) Die Außenwände sind mit rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk zu verblenden. Andere Materialien für Giebeldeiecke und untergeordnete Bauteile wie Gauen sind ausnahmsweise zulässig.  
(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigungen unter 20° sind nicht zulässig. Eingeschossige Anbauten, die nicht mehr als 20 % der gesamten Erdgeschossgrundfläche ausmachen, dürfen ausnahmsweise in Flachdachbauweise ausgeführt werden.  
(3) Für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen oder -steine in den Farbönen Schiefergrau und rot-, rotbraun zulässig.  
**§ 2 Werbeanlagen**  
(1) Innerhalb des Sondergebietes ist eine Sammelwerbeanlage als Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m zulässig.  
(2) Weiterhin sind Werbeanlagen am Gebäude innerhalb des Baufeldes nur unterhalb der Traufe oder innerhalb der Giebeldeiecke zulässig.  
(3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.  
**§ 3 Ausnahmen / Abweichungen**  
(1) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 Abs. 5 NBauO)

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**Hinweise**

- 1. Rechtsgrundlagen**
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21.11.2017
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
  - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434
  - Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Städtebaulicher Vertrag.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Hanstedt den Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 14.08.2019  
gez. Schierhorn (Siegel) - Bürgermeister -  
gez. O. Muus (Siegel) - Gemeindedirektor -

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  
Hanstedt, den 14.08.2019

gez. O. Muus (Siegel) - Gemeindedirektor -  
**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2019 im Amtsblatt Nr. 34 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit mit dieser Bekanntmachung am 22.08.2019 rechtsverbindlich geworden (§ 11 Abs. 5 NKG).  
Hanstedt, den 23.08.2019

gez. O. Muus (Siegel) - Gemeindedirektor -

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Gemarkung Hanstedt, Flur 3 Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.08.2018). Die Aktualität des Gebäudebestandes wurde nicht überprüft.

Winsen (Luhe), den 19.08.2019  
gez. Gauger (Siegel)  
- LGLN Lüneburg -  
- Katasteramt Winsen (Luhe) -

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro PATT**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 20.06.2019  
gez. F. Patt  
- Planverfasser -

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 05.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.04.2019 bis einschließlich 06.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 14.08.2019  
gez. O. Muus  
- Gemeindedirektor -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 den Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 14.08.2019  
gez. O. Muus  
- Gemeindedirektor -

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Hanstedt, den 14.08.2019  
gez. O. Muus  
- Gemeindedirektor -

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2019 im Amtsblatt Nr. 34 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit mit dieser Bekanntmachung am 22.08.2019 rechtsverbindlich geworden (§ 11 Abs. 5 NKG).  
Hanstedt, den 23.08.2019  
gez. O. Muus (Siegel) - Gemeindedirektor -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

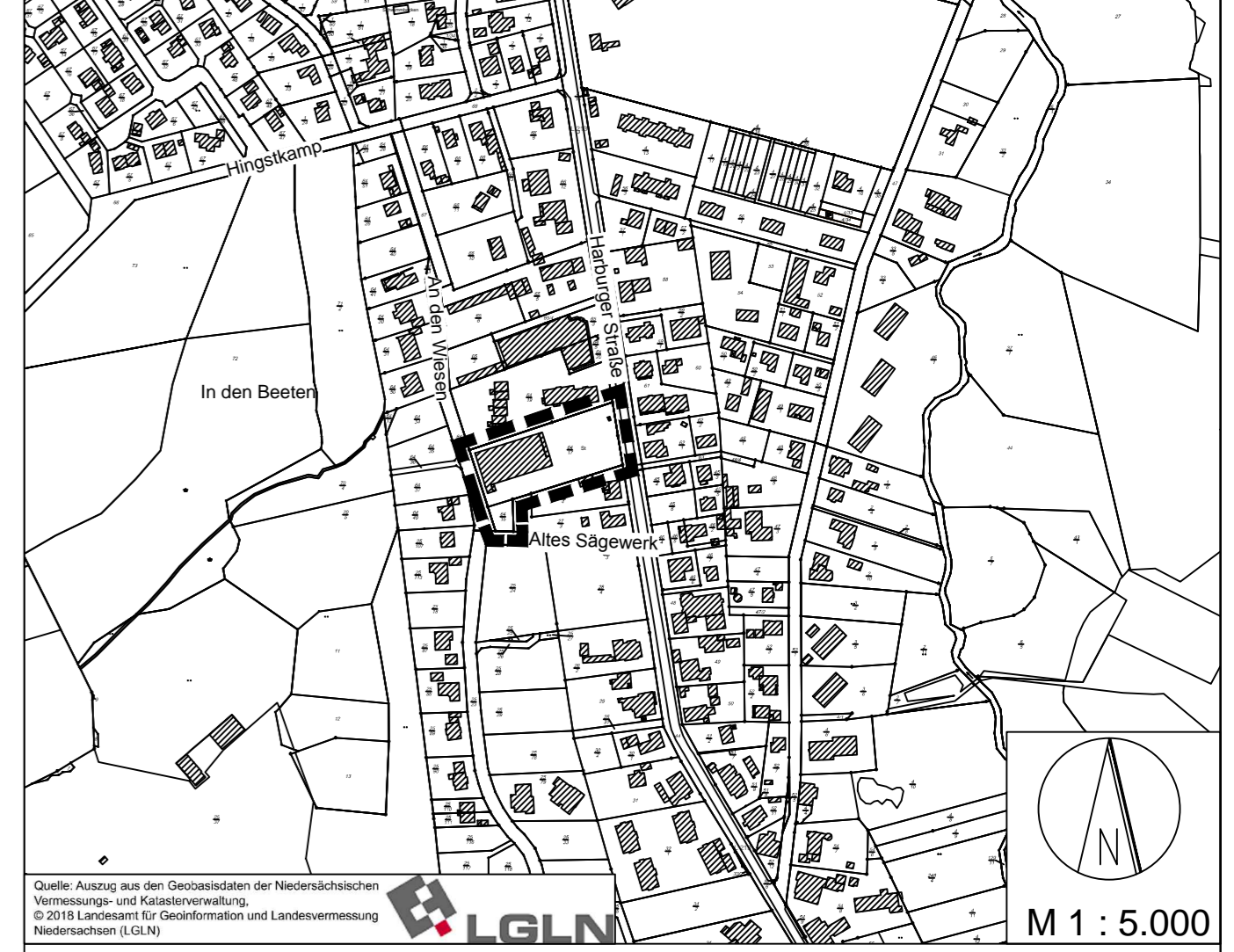
Hanstedt, den .....  
- Gemeindedirektor -

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den .....  
- Gemeindedirektor -

**Übersichtsplan**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Hanstedt (Landkreis Harburg)  
  
**Bebauungsplan**  
**„Aldi-Markt, Harburger Straße“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Abschrift**  
**Planungsbüro PATT**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

# Gemeinde Hanstedt

Landkreis Harburg



Bebauungsplan  
„Aldi-Markt, Harburger Straße“  
mit örtlicher Bauvorschrift

## **BEGRÜNDUNG**

mit: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Anlage 1)

## **ABSCHRIFT**

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hanstedt durch:

**Planungsbüro**



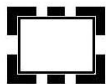
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ANLASS UND ZIEL .....</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Harburg (RROP) 2019 .....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	8
<b>4. DERZEITIGE SITUATION .....</b>	<b>8</b>
<b>5. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....</b>	<b>10</b>
<b>6. PLANUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise .....	11
6.2 Erschließungskonzept.....	11
6.3 Grünordnung .....	12
6.4 Oberflächenentwässerung .....	12
6.5 Örtliche Bauvorschrift.....	12
<b>7. AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT .....</b>	<b>12</b>
7.1 Auswirkungenanalyse Einzelhandel.....	12
<b>8. STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>13</b>
<b>9. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>14</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>14</b>
<b>ANLAGE 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG .....</b>	<b>15</b>
1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	16
2. DATENGRUNDLAGEN.....	16
3. DAS VORHABEN .....	17
4. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS .....	18

## Übersichtsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2018)

## 1. ANLASS UND ZIEL

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi auf dem Grundstück Harburger Straße 51-53 in Hanstedt.

Der vorhandene Markt entspricht mit ca. 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr den aktuellen marktüblichen Gegebenheiten. Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG plant daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1260 m<sup>2</sup>, um Bestand und Entwicklung des Marktes langfristig zu sichern.

Da der Lebensmittelmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1260 m<sup>2</sup> einen großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung darstellen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

Die Planung seitens des Betreibers sieht einen Erweiterungsbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt Richtung Süden vor. In dem Erweiterungsbau sind dem Bestand ergänzende Verkaufsflächen, Sozialräume sowie Lagerflächen vorgesehen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll ebenfalls über den neu geplanten Anbau abgewickelt werden. Zudem ist das Ziel der Planung die großflächige Stellplatzanlage durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen zu strukturieren und aufzuwerten.

Die Gemeinde Hanstedt hält eine Sondergebietsnutzung innerhalb des Plangebietes für vertretbar, da es sich beim Plangebiet angesichts der Nutzungsstruktur der Harburger Straße um einen integrierten Standort handelt und die geplante Nutzung außerdem angesichts der Entwicklung des Wohngebietes Homanns Busch in unmittelbarer Nachbarschaft mit ca. 100 zusätzlichen Wohneinheiten auch eine quartiersbezogene Funktion erfüllen wird.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB aufgestellt. Hiernach können Bebauungspläne, die – wie im vorliegenden Fall – der Nachverdichtung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hanstedt umzusetzen.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortes Hanstedt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde, westlich der Harburger Straße und nördlich der Straße „Altes Sägewerk“. Es umfasst die Flurstücke 64/15 und 64/17 der Flur 3 in der Gemarkung Hanstedt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Harburger Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Der Abschnitt 2.3 *Entwicklung der Versorgungsstrukturen* aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP) beschreibt die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes in Betracht. Wenn es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sind nur Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Versorgungsbereich zulässig. Vorhandene Standorte außerhalb genießen Bestandsschutz. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Harburg (RROP) 2019

In der Gemeinde Hanstedt ist nach dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Harburg (veröffentlicht am 4.4.2019 im Amtsblatt) ein Grundzentrum ausgewiesen.

Hanstedt besitzt ein **kommunales Einzelhandelskonzept**, welches einen zentralen Versorgungsbereich definiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

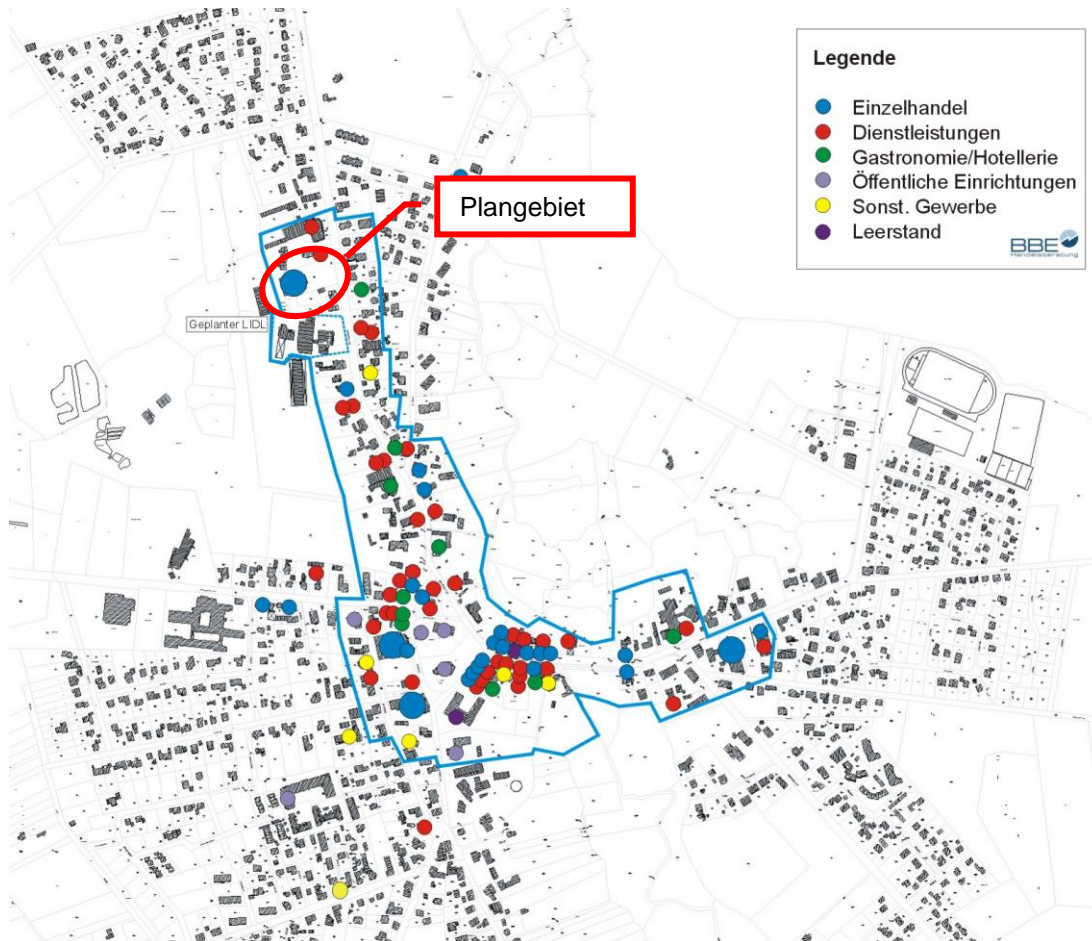


Abb. 2: Karte Zentraler Versorgungsbereich Hanstedt (BBE Handelsberatung GmbH)

Die Gemeinde hat den Versorgungsbereich anhand der „faktischen Prägung“ (Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt, BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2013, S. 88) abgegrenzt.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept S. 88f. heißt es dazu:

*„In der Gemeinde Hanstedt besteht im historischen Ortskern Hanstedt und den zentralen Erschließungsachsen ein multifunktionaler Geschäftsbereich, der den städtebaulichen Kriterien, dem Aspekt der Nutzungsvielfalt und dem funktionalen Aspekt (Versorgungszentrum für das Samtgemeindegebiet) eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hanstedt umfasst somit den Bereich der historischen Ortsmitte, die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist. [...] Die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches nach Norden hin erfolgt entlang der Harburger Straße, das Restaurant Heidekrug liegt ca. 30 Meter nördlich der einmündenden Straße am Ehrenmal; ein städtebauliche Zusammenhang ist vorhanden, die Nutzungen setzen sich in Richtung Norden entsprechend fort (Einzelhandels-Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzung).*

*Wichtiger Nahversorger im nördlichen Teil von Hanstedt ist der hier ansässige Lebensmittel-discounter Aldi. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Standort für*

*einen geplanten LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt. Weitere, im Bereich der nördlichen Erschließungsachse des Zentralen Versorgungsbereich zu nennende Gewerbe sind die Fahr- schule Kai Wüpper, der Anbieter Elektro Albers, Il Mirto (Italienisches Restaurant), Pflege- dienst ELSA, Café und Restaurant Heidepeter, happy-body-fitness, W&W Heuer und das Autohaus Brimm. Das Autohaus stellt die nördliche Grenze des Zentralen Versorgungsbe- reichs dar, es schließt sich aufgelockerte Wohnbebauung an.“*

Die hier geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird für eine Funktionsstabilisierung und Funktionssicherung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sorgen, eine weitere Verdichtung des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs darstellen und damit der Zielsetzung zur Entwicklung des Grundzentrums entsprechen. Der bereits ansäs- sige Aldi-Markt wird durch die Vergrößerung seiner Verkaufsfläche gute Bedingungen zu einer erhöhten Bindung ortsansässiger Kaufkraft schaffen. Zwar handelt es sich um eine flächenmäßige Ausdehnung der Verkaufsfläche, faktisch dient diese Fläche jedoch nicht der Erweiterung des Warensortiments, sondern einer Erweiterung des Präsentationsfläche.

Der Markt hat als Nahversorger für die umliegenden Siedlungsgebiete der Gemeinde sub- stanzielle Bedeutung für die regelmäßige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus stellt der Markt u.a. auch die Versorgung der Bevölkerung im Samtgemein- degebiet sicher.

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes nachzuweisen, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes** erstellt, dessen Kernaussagen im Folgenden wie- dergegeben werden.

Das aktuell gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben aus dem LROP bzw. RROP von Relevanz:

#### Konzentrationsgebot:

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flä- chen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrich- tungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“ (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Hanstedt ist im RROP 2000 als zentraler Ort (Grund- zentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP wie auch gemäß RROP eingehalten.

#### Integrationsgebot:

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Er- weiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städte- baulich integrierten Standorten. „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (In- tegrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“ (LROP 2017, Punkt 2.3).

Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Hanstedt (s. oben). Zudem verfügt der Projektstandort über ein hohes Nahpotenzial in Form von Wohn- bebauung sowie einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Hingstkamp). Damit kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht zweifelsfrei eine städtebauliche Integration attestiert werden.

#### Kongruenzgebot:

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuan siedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

#### Kongruenzgebot grundzentral:

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.

Zur Abgrenzung eines faktischen Verflechtungsbereiches ist zunächst anzuführen, dass Verflechtungsbeziehungen im Bereich des Einzelhandels im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen Erreichbarkeits- und Lagebeziehungen des jeweiligen Planstandortes sowie der regionalen Wettbewerbssituation innerhalb der relevanten Sortimentsbereiche zu sehen sind. Wichtig ist vor diesem Hintergrund insbesondere die regionale Verteilung systemgleicher bzw. in Bezug auf Sortiment und Verkaufsfläche sowie das jeweilige Vertriebskonzept (z. B. Lebensmittelvollsortimenter) ähnlicher Wettbewerber.

Eine Einzelhandelsneuan siedlung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. Als Verflechtungsbereich ist das Gebiet der Samtgemeinde zu definieren, etwa 95 % der zu erwartenden Umsätze am Planstandort werden aus diesem Gebiet stammen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern grundsätzlich kongruent mit der planenden Gemeinde. Es ist festzustellen, dass die wesentlichen Umsatzanteile aus Hanstedt und dem Gebiet der Samtgemeinde (Verflechtungsbereich) rekrutiert würden.

#### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. „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“ (LROP 2017, Punkt 2.3).

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, sodass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes keine Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Hanstedt oder den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Umlenkungseffekte würden lediglich in marginalen Größenordnungen zum Tragen kommen. Die Funktionsfähigkeit des Ortskernes von Hanstedt wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet, sondern weiterentwickelt. Die Ziele der Raumordnung werden durch das Planvorhaben damit eingehalten.

#### Abstimmungsgebot

Beim Verfahren zum Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ werden die benachbarten Kommunen beteiligt.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nördlich und südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sowie die östlich der Harburger Straße liegenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

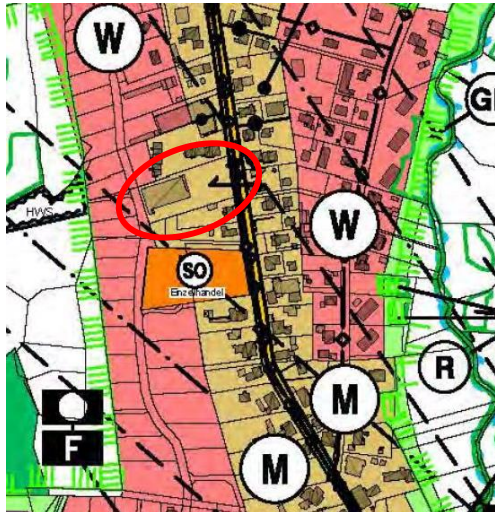


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt

Die Harburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt und westlich des Plangebiets grenzt Wohnbaufläche an. Drei Grundstücke südlich des Plangebietes gelegen stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Einzelhandel dar.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es handelt sich um die Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes und damit um eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Strukturen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Vergrößerung des Marktes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB als Sondergebiet dargestellt.

### 4. DERZEITIGE SITUATION



Abb. 4: Luftbild Plangebiet (Google Earth Pro)

Beim Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des vorhandenen Aldi-Marktes in Hanstedt, Harburger Straße 51-53. Der bestehende Markt liegt auf dem westlichen Teil des Grundstücks. Der östliche Teil des Grundstücks wird von den Stellplätzen gebildet und in einem südlich des Marktes gelegenen Bereich befindet sich ein Regenwasser-Rückhaltebecken.

Innerhalb des Plangebietes existiert kein Baumbestand. Das Plangebiet weist ein relativ ebenes Geländeprofil mit einem leichten Gefälle nach Osten zur Harburger Straße hin auf.

Das vorhandene Strom-Verteiler-/ Umspannhäuschen bleibt erhalten.

Die Harburger Straße ist insgesamt von einer gemischten Nutzung u.a. durch verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe geprägt.



Abb. 5: Einfahrtssituation und Blick von Südosten auf das Plangebiet (Aufnahme Planungsbüro Patt, 9.10.18)



Abb. 6: Harburger Straße Blick nach Süden (Aufnahme Planungsbüro Patt, 9.10.18)

## 5. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet MI dargestellt. Für den heutigen Aldi-Markt existiert kein Bebauungsplan, das Vorhaben wurde demnach bisher „als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB und im Rahmen der Mischgebietsdarstellung aus dem Flächennutzungsplan beurteilt. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ lässt sich die Planung nicht mehr aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes herleiten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird.

Der Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Bedingungen wie folgt erfüllt sind:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,	nein
- die Nachverdichtung	ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	ja
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	ja
2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	nein
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	nein
Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein (s. Vorprüfung des Einzelfalls gem. <b>Anlage 1</b> zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein

Die Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zeigt die Prüfpflicht in Form der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG für den „*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*“ an.

Damit fallen die jetzt in Rede stehenden Erweiterungsabsichten unter den Anwendungsbereich des UVPG, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG erfolgen musste.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wird in der **Anlage 1** zu dieser Begründung vorgenommen.

Die allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht hat ergeben, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, den Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und damit das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

## 6. PLANUNG

Im Zuge der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sollen zunächst die Grundzüge der Planung zur Diskussion gestellt werden. Im nachfolgenden Verfahrensschritt erfolgen dann genauere Festsetzungen.

### 6.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Dies wird aufgrund der Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich.

Mit der Festsetzung „Lebensmitteleinzelhandel“ und der Klarstellung zu den Nebensortimenten aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich wird der Charakter des Nahversorgers verbindlich geregelt. Zwar wird für Warensortimente des aperiodischen Bedarfs (Randsortiment) in der Auswirkungsanalyse *„davon ausgegangen, dass angesichts der geringen Verkaufsflächen-erweiterung praktisch kein messbarer Mehrumsatz im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter vorliegt [...] und dass sich perspektivisch zu erwartende Mehrumsätze (aus den vorgehaltenen Randsortimenten) (max. 0,1 Mio. €) in keinem Fall negativ auf die gewachsenen Strukturen in Hanstedt oder Nachbarkommunen auswirken können“* (BBE Auswirkungsanalyse, S. 32, 39). Dennoch wird eine Größenbeschränkung der festgesetzten Verkaufsfläche über maximal 10 Prozent für Warensortimente des aperiodischen Bedarfs textlich festgesetzt, um den gewünschten Charakter eines Nahversorgers zu wahren.

Durch eine textliche Festsetzung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> geregelt.

Die bisherige Verkaufsfläche wird von 890 m<sup>2</sup> auf ca. 1.260 m<sup>2</sup> vergrößert. Mit dem geplanten Anbau soll die Verkaufsfläche erweitert werden, um sie den marktüblichen Gegebenheiten anzupassen. Insgesamt handelt es sich eher um eine Neustrukturierung des Marktes, da im Inneren lediglich die Anordnung der Gänge und Regale großzügiger gestaltet werden sollen. Das Warensortiment bleibt identisch. Für Nebensortimente erfolgt eine textliche Festsetzung.

Mit der Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird die bauliche Erweiterungsfläche planzeichnerisch festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll hierbei 0,4 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss „I“ festgesetzt. Die abweichende Bauweise „a“ setzt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung fest, da der Baukörper eine Länge von 55 m innerhalb des Baufensters erreichen kann.

Es ergeht der Hinweis, dass bei der Berechnung der GRZ ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt bleibt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und den „freien“ 50 cm.

### 6.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anbindung an die Harburger Straße erschlossen. Es werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hinsichtlich des Anlieferverkehrs wird mit keinem Mehraufkommen nach erfolgter Flächenerweiterung gerechnet.

Mit der Festlegung von überbaubaren Stellplatzflächen wird die Lage der Stellplätze planzeichnerisch festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung darf die festgesetzte GRZ 0,4 für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige geschäftsbezogene Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Anlieferung des Aldi-Marktes erfolgt derzeit im Südwesten des Gebäudes und wird nach erfolgter Erweiterung in den Südosten des Gebäudes verlagert.

Die Stellplatzanlage umfasst nach derzeitigem Stand der Planung ca. 67 Stellplätze. Durch die Neuorganisation der Stellplatzanlage und die Integration von neuen Baumstandorten gehen 17 Stellplätze verloren.

### 6.3 Grünordnung

Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet, insbesondere die Stellplatzanlage, durch das Anpflanzen von zwölf hochstämmigen Laubbäumen (Blutahorn) mit einem Durchmesser von mindestens 18 cm und einer jeweils zugehörigen unversiegelten Vegetationsfläche von 9 m<sup>2</sup> begrünt wird.

### 6.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Siel bzw. in das im Südwesten des Plangebiets gelegene, vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet. Eine Veränderung des vorhandenen Entwässerungssystems ist nicht geplant.

### 6.5 Örtliche Bauvorschrift

Mit einer örtlichen Bauvorschrift wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf die Fassaden- und Dachgestaltung und Materialität an die bereits bestehende Bebauung und im Allgemeinen an das Ortsbild anpasst.

Die örtliche Bauvorschrift regelt darüber hinaus die Größe der zulässigen Sammelwerbeanlage sowie die Lage der am Gebäude angebrachten Werbeanlagen und deren jeweilige Beleuchtungsart.

## 7. AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

### 7.1 Auswirkungenanalyse Einzelhandel

Für die Gemeinde Hanstedt ist von Bedeutung, dass die vorgesehene Größenerweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes keine negativen Auswirkungen auf das in der Ortsmitte vorhandene Einzelhandelsangebot haben wird. Die geplante Größenerweiterung ist für die Modernisierung des Aldi-Marktes notwendig, eine Sortimentserweiterung ist mit der baulichen Erweiterung nicht verbunden.

Die Größenerweiterung soll nicht zu Verdrängungen bei den Einzelhandelsbetrieben in der Ortsmitte bzw. bei den Angeboten in den Nachbarorten führen. Es wird deshalb in einer textlichen Festsetzung eine Begrenzung der Verkaufsfläche und eine Beschränkung der Nebensortimente für den Lebensmitteldiscounter festgesetzt.

Gutachterlich begleitet wird dies durch die separat beauftragte Auswirkungenanalyse für die Erweiterung eines Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels zur Großflächigkeit im zentralen Versorgungsbereich. Darin konnte nachgewiesen werden, dass die „Ziele der Raumordnung durch das Planvorhaben eingehalten“ (BBE S. 37) werden (s. auch Kapitel 3.2 dieser Begründung) und „keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Hanstedt sowie in umliegenden Gemeinden zu erwarten sind“ (BBE S. 38).

Im Folgenden werden zusammenfassend die Gründe für diese Einschätzung wörtlich zitiert:

- *Der Mikrostandort des Planvorhabens ist städtebaulich integriert und steht im unmittelbaren siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Gemeindegebiet. Demnach reflektiert der Standortbereich innerhalb einer Distanz von rd. 500 m Luftlinie (= fußläufiger Einzugsbereich) auf ein Nahpotenzial von rd. 700 Personen, im 1.000 m-Radius sogar auf bis zu 1.600 Personen. Vor diesem Hintergrund kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine wichtige wohnortnahe Versorgungskomponente attestiert werden.*
- *Unterstellt man für den erweiterten Aldi-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 5.600 EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wird sich der Brutto-Umsatz des Planvorhabens mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 7,3 Mio. EUR pro Jahr bewegen. Die dabei zugrunde gelegte Flächenproduktivität ist als Worst-Case-Betrachtung zu bewerten.*

- *Das Planvorhaben wird mit rd. 0,9 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten etwa 58 % des prognostizierten Mehrumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Gemeindegebiet von Hanstedt befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 14,4 Mio. EUR - einer Umverteilungsquote von max. 6,3 %.*
- *Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie der erst vor kurzem neu eröffnete Lebensmittel-Discountbetrieb Netto in Hanstedt anzusehen ist. Ein Rückzug des Anbieters ist unwahrscheinlich.*
- *Des Weiteren dürften die beiden Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe Edeka Dalinger und Conrad von Umsatz-Umverteilungseffekten betroffen sein. Wenngleich auch hier attestiert werden muss, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchaus eine 'Verschärfung' der Wettbewerbsbedingungen im Gemeindegebiet eintreten dürfte, ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass sich die am Markt bereits seit langem etablierten Lebensmittel-Supermärkte von ihren Standorten zurückziehen würden.*
- *Für das Gemeindegebiet von Jesteburg und die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Aldi, Penny, Rewe) wird ein maximaler Umsatzverlust von rd. 0,1 Mio. EUR prognostiziert. Dieser Wert liegt unter 1 % des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Umsatzes im Gemeindegebiet, auf einzelbetrieblicher Ebene liegen die Umverteilungseffekte nicht in Größenordnungen, die einen der Anbieter zur Geschäftsaufgabe zwingen würden.*
- *Ähnlich stellt sich die Situation in Salzhausen, dem Mittelzentrum Buchholz oder den sonstigen Nachbarkommunen dar, Umlenkungseffekte würden lediglich in marginalen Größenordnungen zum Tragen kommen.*
- *In keinem Fall ist davon auszugehen, dass Einzelanbieter in existenzbedrohlicher Größenordnung betroffen würden. Zudem ist zu konstatieren, dass in keinem Fall prägende und für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wichtige Ankerbetriebe nachhaltig geschädigt würden.*
- *In Bezug auf die regelmäßig in Lebensmittel-Discountbetrieben vorgehaltenen Randsortimente (v.a. Aktionswaren) ist zu konstatieren, dass sich perspektivisch zu erwartende Mehrumsätze (max. 0,1 Mio. €) in keinem Fall negativ auf die gewachsenen Strukturen in Hanstedt oder Nachbarkommunen auswirken können.*
- *Das Projektvorhaben steht zudem im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP 2017). Aus gutachterlicher Sicht wird sowohl das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsgebot eingehalten.*

Quelle: BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse, S. 38f.

Aus Sicht der Gemeinde sind keine weiteren Gutachten erforderlich.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

	m <sup>2</sup>	ha
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	5.426	0,54
<b>Gesamt</b>	<b>5.426</b>	<b>0,54</b>

## 9. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 19.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt für den Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 02.01.-04.02.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.04.-06.05.2019 durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 den Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2018)

Abb. 2: Karte Zentraler Versorgungsbereich Hanstedt, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt, BBE Handelsberatung GmbH

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, <https://www.hanstedt.de/bauen-wirtschaft/bauen/f-plan/>, Abruf: 12.11.2018

Abb. 4: Luftbild Plangebiet, Google Earth Pro, Abruf: 8.10.2018

Abb. 5: Einfahrtssituation und Blick von Südosten auf das Plangebiet, Aufnahme Planungsbüro Patt, 9.10.18

Abb. 6: Harburger Straße Blick nach Süden, Aufnahme Planungsbüro Patt, 9.10.18

## QUELLENVERZEICHNIS

Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Gemeinde Hanstedt, BBE Handelsberatung GmbH, 6.11.2018

Flächennutzungsplan Samtgemeinde Hanstedt, Teilplan 2, Oktober 2014

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt, BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2013

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Harburg

Die Begründung zur Satzung Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde vom Rat der Gemeinde Hanstedt am 26.06.2019 beschlossen.

Hanstedt, den 14.08.2019

(Siegel)

gez. Schierhorn  
-Bürgermeister-

gez. O. Muus  
-Gemeindedirektor-

# **ANLAGE 1: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG**

Für den Bebauungsplan

„Aldi-Markt, Harburger Straße“  
mit örtlicher Bauvorschrift

der Gemeinde Hanstedt

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hanstedt durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Der vorhandene Aldi-Markt in Hanstedt soll vergrößert werden, da er mit seiner heutigen Verkaufsfläche von ca. 890 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Es ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1260 m<sup>2</sup> geplant, um Bestand und Entwicklung des Marktes langfristig zu sichern. Die überplante Fläche besitzt insgesamt eine Größe von ca. 0,54 ha.

Die Gemeinde Hanstedt begrüßt das beantragte Vorhaben, da durch die Vergrößerung des Verbrauchermarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde die Attraktivität des Einkaufsbereichs gesteigert und die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig gesichert werden kann.

Am 19.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt für den Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 02.01.-04.02.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.04.-06.05.2019 durchgeführt.

Die Planung dient der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen im Innenbereich und wird von der Gemeinde Hanstedt als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft. Das Einzelhandelsvorhaben soll nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Demnach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> und keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und / oder Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> ermöglicht. Nach dem Nds. Umweltverträglichkeitsgesetz (NUVPG) zieht dies eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach sich.

Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

## 2. Datengrundlagen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ausgewertet:

- Begründung und Plandarstellung (Entwurf) zum Bebauungsplan „Aldi-Markt, Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Planungsbüro Patt, Stand: Februar 2019
- Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Gemeinde Hanstedt, BBE Handelsberatung GmbH, 6.11.2018

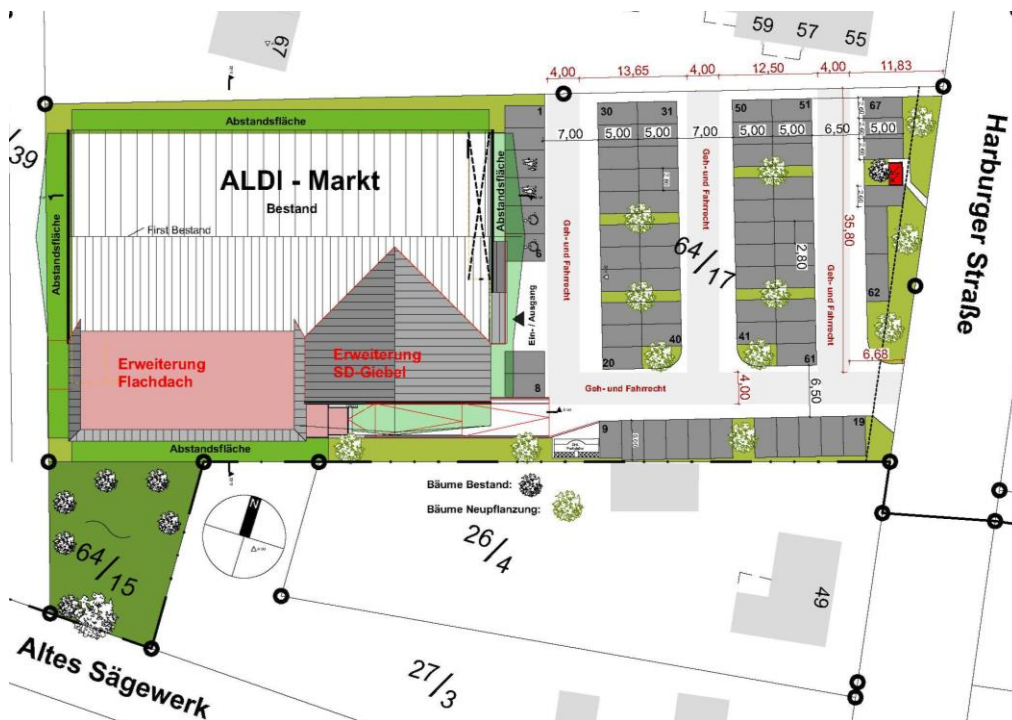
### 3. Das Vorhaben

Das Luftbild gibt eine Übersicht zur derzeitigen Bestandsituation im Plangebiet.



Luftbild Plangebiet, Google Earth Pro, Abruf: 8.10.2018

Dem nachfolgenden Lageplan ist das geplante Vorhaben zu entnehmen.



Lageplan M. 1: 500 im Original (JTA – Joachim Tidow | Architekt, 10.10.2018)

#### 4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt entsprechend den Kriterien der Anlage 2 Nr. 1 und 2 des UVPG. Die unter Nr. 3 aufgelisteten Merkmale der möglichen Auswirkungen (wie das Ausmaß, der grenzüberschreitende Charakter, die Schwere und Komplexität, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen) werden dabei bei den einzelnen Kriterien abgeprüft.

Als Fazit wird eine Einschätzung gegeben, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist. Gemäß § 3c UVPG ist bei der Vorprüfung zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch den Vorhabenträger durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls orientiert sich an dem „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ des Bundesumweltministeriums.

Gemäß Leitfaden handelt es sich bei der Vorprüfung um eine summarische Prüfung. Es reicht die plausible Erwartung aus, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, um die UVP-Pflicht auszulösen; einer exakten Beweisführung bedarf es nicht.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage bereits vorliegender Informationen zum Vorhaben selber. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum 02.01.-04.02.2019 durchgeführt.

#### Kriterien und Angaben zu den Kriterien, Ermittlung der nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

1	Merkmale des Vorhabens
1.1	<p><b>Größe des Vorhabens</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Plangebietsgröße von ca. 5.426 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Das Vorhaben sieht eine eingeschossige, bauliche Erweiterung des vorhandenen Baukörpers gen Süden und Osten vor. Die vorhandene Stellplatzfläche wird neu organisiert und durch neu angelegte Baumstandorte gegliedert.</p> <p>Die Erschließung erfolgt von Osten über die Harburger Straße und die vorhandene Grundstückszufahrt. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt südlich des geplanten Anbaus.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ mit 0,4 festgesetzt. Insgesamt darf die Grundstücksfläche im Plangebiet zu 80 % versiegelt werden.</p>
1.2	<p><b>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Das Vorhaben findet in einem bereits weit überwiegend versiegelten und bebauten Bereich statt (siehe Luftbild). Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Siel bzw. in das im Südwesten des Plangebiets gelegene, vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet. Eine Veränderung des vorhandenen Entwässerungssystems ist nicht geplant.</p>

	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt sind für das Plangebiet Mischgebietsflächen dargestellt. Das Umfeld des Plangebietes ist heterogen durch gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen und Wohnnutzungen geprägt.</p> <p>Im Bestand besteht bereits eine hohe Versiegelungsrate. Durch den geplanten Anbau werden heute begrünte Rasenflächen auf der Südseite des Marktes versiegelt. Die Entsiegelung von Teilflächen der Stellplatzanlage zugunsten neuer Baumstandorte kommt der Bodenfunktion zugute. In Summe bleibt die Versiegelungsrate nach Realisierung des Anbaus in etwa gleich zur heutigen Situation.</p> <p>Wirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild sind nicht zu erwarten. Der Anbau wird südlich an dem vorhandenen Baukörper im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Die Stellplatzflächen sind dem Markt vorgelagert. Somit verändert sich gegenüber des Ist-Zustands lediglich die Breite des Marktes gesehen von der Harburger Straße. Das Plangebiet ist schon heute nicht bedeutend für das Landschafts-/ Ortsbild.</p>
1.3	<p><b>Abfallerzeugung</b></p> <p>Abfälle der Nutzung „Lebensmitteleinzelhandel“ werden im üblichen Ausmaß anfallen und von der Abfallwirtschaft des Landkreises bzw. durch vom Betreiber speziell beauftragte Firmen abgefahren.</p>
1.4	<p><b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b></p> <p>Es liegen keine Hinweise auf eine erhöhte Luftschadstoff- und Feinstaubbelastung vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Durchführung des Vorhabens die Grenzwerte der 39. BImSchV dauerhaft unterschritten bleiben.</p> <p>Die Anlieferung des Aldi-Marktes erfolgt derzeit im Südwesten des Gebäudes und wird nach baulicher Erweiterung nur marginal in den Südosten des Gebäudes verlagert. Hinsichtlich des Anlieferverkehrs wird mit keinem Mehraufkommen nach erfolgter Flächenerweiterung gerechnet, die die Flächenerweiterung in erster Linie für die interne Neustrukturierung des Marktes hinsichtlich großzügiger gestalteter Gänge und Regale vollzogen wird. Durch die Neuorganisation der Stellplatzanlage werden 17 Stellplätze zugunsten neuer Baumstandorte aufgehoben. Gegenüber des Ist-Zustands einer vollflächig versiegelten Stellplatzanlage stellt dies eine Verbesserung dar.</p> <p>Die Öffnungszeiten sind von 8:00 bis 20:00 Uhr vorgesehen. Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind derzeit nicht geplant. Sofern Nachtanlieferungen doch stattfinden müssen, sollten aufgrund der benachbarten Wohnnutzung Lkw-Anlieferungen (Lkw &gt; 7,5 t) immissionsschutzrechtlich überprüft werden.</p> <p>Insgesamt ist der geplante Betrieb mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.</p>
1.5	<p><b>Unfallrisiko, insb. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b></p> <p>Im Rahmen des Vorhabens werden keine gefährlichen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert, genutzt oder produziert.</p>

<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>
<b>2.1</b>	<p><b>Nutzungskriterien</b> <b>bestehende Nutzung des Gebietes, insb. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</b></p> <p>Das Plangebiet sowie die angrenzende Bebauung ist gewerblich und wohnbaulich geprägt. Sowohl die bebauten und versiegelte Flächen als auch die verbliebenen Freiflächen besitzen zumindest in Teilbereichen deutliche gestalterische und städtebauliche Mängel.</p> <p>Das Plangebiet und Umfeld stellt sich als überwiegend bebaut, verdichtetes und innerörtliches Gebiet dar (Gewerbe- und Wohnnutzungen). Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion sowie für Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft ist im Plangebiet und Umfeld nicht gegeben.</p> <p>Angaben zu Verkehr, Ver- und Entsorgung sind den Merkmalen des Vorhabens unter 1. zu entnehmen. Vorbelastungen bestehen durch Schall durch den bereits vorhandenen Markt und durch benachbarte gewerbliche Nutzungen.</p>
<b>2.2</b>	<p><b>Qualitätskriterien</b> <b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</b></p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Situation der Entwässerung nicht grundlegend gegenüber dem Ist-Zustand ändern wird. Neu versiegelten Flächen durch den Anbau können neu entsiegelte Flächen für die Baumstandorte gegenüber gestellt werden. Das Oberflächenwasser wird weiterhin in das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeführt und dort versickert und verdunstet.</p> <p>Da es sich bei den Böden aufgrund der vorhandenen Nutzung und bereits bestehenden erheblichen Versiegelung um anthropogen veränderte Aufschüttungsböden handeln dürfte, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen. Hochwertige Bereiche, wie zum Beispiel schutzwürdige Böden, werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Hochwertige Biotopstrukturen (z. B. Altbaumbestand, Gewässer, Sonderstandorte) werden durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Im Bereich des geplanten Anbaus befinden sich keine Gehölze.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Durch die Lage im dicht besiedelten Bereich ist das Vorkommen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten sowie von Rote-Liste-Arten ohnehin unwahrscheinlich.</p> <p>Aufgrund der Ausstattung, Lage, Größe und intensiven Nutzung der Fläche können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Hinsichtlich potenzieller Vorkommen ubiquitärer Arten ist davon auszugehen, dass diese aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit auf andere Habitate im Umfeld ausweichen können. Von dem Vorhaben gehen demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna aus.</p> <p>Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft gehen von dem Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen aufgrund von Neuversiegelungen oder der Entfernung von Gehölzen aus. Da auch keine besondere Bedeutung für die Fauna (insb. planungsrelevante Arten) besteht, gehen von der Inanspruchnahme keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.</p>

	Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben. Es wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.
<b>2.3</b>	<b>Schutzkriterien</b> <b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen zugewiesenen Schutzes:</b>
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutz- gebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 BNatSchG: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Keine Ausweisung im Plangebiet. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG: Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Salzhausen, Schutzzone IIIa. Um Auswirkungen auszuschließen, ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Nicht bekannt.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG: Hanstedt ist als Grundzentrum für die Versorgung des Gemeindegebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs zuständig. Mit der Planung soll diese Funktion gestärkt werden. Dabei verfolgt die Gemeinde Hanstedt das Ziel, großflächigen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs nur an integrierten Standorten zuzulassen.

	Dieser Anforderung und auch den Zielen des RROP (s. Begründung zum B-Plan) kann die Planung gerecht werden. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Hanstedt oder in den Nachbarkommunen resultieren.
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen. Bodendenkmäler sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

<b>3.</b>	<b>Fazit unter Berücksichtigung des Ausmaßes, des grenzüberschreitenden Charakters, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</b>
	<p>Es ist zusammenfassend festzustellen, dass gegenüber dem jetzigen Zustand keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen i.S. des UVPG bei der Umsetzung der Planung zum Anbau an den Lebensmitteleinzelhandel zu verzeichnen sind.</p> <p>Das Vorhaben weist mit geografischer Lage zentral in Niedersachsen keinen grenzüberschreitenden Charakter auf. Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist aufgrund des bereits bebauten Bestandes als äußerst gering zu bewerten. Es finden keine relevanten Eingriffe statt.</p> <p>Planungsrelevante Arten sind nicht betroffen und artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden. Demnach ist die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.</p> <p>Aufgrunddessen dass nicht mehr Pkw- und/ oder Anlieferverkehre zu erwarten sind, sind durch das Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen aufgrund von Schallimmissionen zu erwarten.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine der in Nr. 2.3 genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.</p>