Flecken Bardowick– Samtgemeinde Bardowick – Landkreis Lüneburg

# 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40d "Vor der Westermarsch“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB

## Begründung

Stand: Entwurf, 14.07.2020

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

# Inhaltsverzeichnis

**1 Grundlagen der Planung 1**
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung 1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren 2

**2 Bestandssituation 3**
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung 3
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung 3

**3 Planerische Rahmenbedingungen 4**
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 4
3.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung 6
3.3 Bestehendes Planrecht 8
3.4 Belange des Umweltschutzes 9
3.5 Erweiterungserfordernis / Sicherung des Standortes 12

**4 Inhalte der Planung 13**
4.1 Art der baulichen Nutzung 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 14
4.4 Grünordnerische Festsetzungen 14
4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 14
4.6 Verkehr 14
4.7 Ver- und Entsorgung 15
4.8 Immissionsschutz 16

**5 Eingriffsregelung 16**

**6 Maßnahmen zur Verwirklichung 17**
6.1 Bodenordnung 17

**7 Flächenangaben 17**

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
  Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

**Planungsanlass**

Die Penny-Markt GmbH plant auf dem Gelände am Ilmer Weg 2a im Flecken Bardowick die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters von einer Verkaufsfläche von 792 m² auf eine Verkaufsfläche von ca. 969 m². Der Verkaufsraum soll dabei bei gleichbleibendem Sortimentsangebot weiträumiger und kundenfreundlicher gestaltet werden. Neben der zusätzlichen Verkaufsfläche soll die Filiale mit dem ca. 200 m² umfassenden Anbau auch einen Leergutraum im Eingangsbereich erhalten. Der Anbau soll sich in nordöstliche Richtung erstrecken und die Flucht des jetzigen Baukörpers auf Höhe des Vordachs aufnehmen. Nur der Bereich des Leergutraums wird darüber hinausragen. Durch die Erweiterung entfallen insgesamt 20 Stellplätze aufgrund des Anbaus, der Neustrukturierung der Parkplätze und der Verlegung der Einkaufswageneinstellbox. Zukünftig soll der Penny-Markt über 70 Stellplätze, davon zwei Behinderten-Stellplätze, verfügen. Die Öffnungszeiten des Discounters bleiben unverändert. Durch die Erweiterung des Penny-Markts ist nicht mit einer Zunahme des Anlieferverkehrs zu rechnen, da das Sortiment gegenüber dem Bestand nicht vergrößert werden soll. Der Anteil an Non-Food Artikeln bleibt weiterhin bei 5-6%. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird es der Penny-Markt GmbH ermöglicht, ihr Sortiment dem aktuellen Konzept des Unternehmens entsprechend zukunftsorientiert zu präsentieren, den Kund*innen ein angenehmes Raumgefühl während des Einkaufens zu geben und so die Umsätze zu stärken.

Dadurch soll die vorhandene Nahversorgungsstruktur sinnvoll gesichert werden.

**Erfordernis der Planaufstellung**

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40d „Vor der Westermarsch“ erforderlich. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² auf ca. 960 m² Verkaufsfläche wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, sodass das Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur noch in einem Sondergebiet zulässig ist. Zur Umsetzung des Vorhabens sind daher die Festsetzung eines Sondergebiets und damit die Änderung des aktuellen Bebauungsplans notwendig, welcher zurzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Das Gelände ist bereits bebaut und von Bebauung umgeben, somit ist es planerisch als Innenbereich anzusehen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für die Erweiterung des Penny-Markts aufgestellt. Der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden entfallen entsprechend des beschleunigten Verfahrens. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung besteht nach derzeitigem Vorhabenstand nicht, da die geplante Geschossfläche des Discounters unter 1.200 m² liegt.

Für die Planung wird die Einzelhandelsverträglichkeit gutachterlich durch das Büro Dr. Lademann & Partner (Stand: 08/2019) nachgewiesen.

**Ziele der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40d „Vor der Westermarsch“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Penny-Markts am Standort Ilmer Weg 2a zur Anpassung an das aktuelle Konzept der Penny-Markt-GmbH und deren heutigen Gegebenheiten.

Es ist ein Anbau der vorhandenen Bebauung zur Anpassung an die heutigen Standards erforderlich. Da dieser Standort jahrelang dem Flecken Bardowick als Teil eines Nahversorgungszentrums diente, ist die zukunftsfähige Sicherung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort anzustreben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden werden.

Im Einzelnen verfolgt der Flecken Bardowick mit der Planung die folgenden Ziele:

- Ermöglichung der Erweiterung des Penny-Markts und damit die Anpassung an das aktuelle Konzept der Penny-Markt GmbH,
- Sicherung der Nahversorgung.

## 1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt:

- östlich: durch die Hamburger Landstraße K 46 (westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 110),
- südlich: durch den Ilmer Weg und die Straße Im olen Dinst (durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 117/14, 117/18 und 187/5),
- westlich: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 177/16,
- nördlich: durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 177/10 und 177/16.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 177/12, 177/13, 177/15 und 187/3, Flur 7, Gemarkung Bardowick. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4.273 m².

## 1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gemäß § 13a BauGB:

a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird

die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

**Zu a.) Zulässige Grundfläche**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind insgesamt weniger als 20.000 m² Grundflächen zulässig, so dass in diesem Punkt die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.

**Zu b.) UVP-Pflicht und Beeinträchtigung von Schutzgütern**

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von unter 1.200 m² vorbereitet. Daher ist gemäß UVP-Gesetz eine UVP-Vorprüfung nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

# 2 Bestandssituation

## 2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist nordwestlich der Ortsmitte des Flecken Bardowick gelegen und umfasst den Standort des Penny-Markts. Es liegt westlich der Hauptverkehrsstraße Hamburger Landstraße (K 46) und nördlich der Straße Ilmer Weg/Im olen Dinst. Das Grundstück des Penny-Markts ist an den Ilmer Weg angeschlossen und über diese Straße an die öffentlichen Verkehrsflächen der K 46 angebunden.

## 2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Die nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe geprägt. Das südliche Umfeld sowie das weitere östliche Umfeld sind durch Wohnnutzungen geprägt.

Nördlich grenzt eine Tankstelle an das Plangebiet an, östlich die Hauptverkehrsstraße Hamburger Landstraße (K 46), südlich ist ein Autohandel im Bestand vorhanden. An der Straße befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Südlich grenzen Siedlungsbereiche an, die durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Westlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet selbst ist durch den bestehenden eingeschossigen Gebäudekomplex des Lebensmittel-Discounters mit flach geneigtem Satteldach nebst Stellplätzen, Zufahrt und Anlieferung geprägt. Der Anlieferverkehr wird derzeit über die Zufahrt Ilmer Weg abgewickelt. Der Lebensmittelmarkt befindet sich im Westen des Änderungsbereichs, zur Hamburger Landstraße (K 46) hin befinden sich die Stellplatzflächen.

Das gesamte Plangebiet weist nutzungsbedingt bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf.

# 3 Planerische Rahmenbedingungen

## 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LROP, zuletzt geändert am 06.07.2017) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP, zuletzt geändert 2016) des Landkreises Lüneburg.

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind für die Planung relevant:

Grundsätzlich sind laut LROP 2017 zur Herstellung dauerhaft gleichwerter Lebensbedingungen Einrichtungen des Einzelhandels in allen Teilräume in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.3-01).

In allen Teilräumen des Landkreises soll grundsätzlich eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden, zudem eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und der Standortpotentiale. Denn für eine zukunftsfähige Raumentwicklung sind die Steigerung von Wirtschaftswachstum und Beschäftigung von hoher Relevanz (LROP 1.1-05).

Der Flecken Bardowick wird im RROP 2016 als Grundzentrum sowie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen.

In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des alltäglichen Bedarfs bereitzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist entsprechend zu sichern und zu erhalten (LROP 2.2 05).

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Lüneburg mit ca. 5 km Entfernung.

Die Hamburger Landstraße (K 46) wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes.

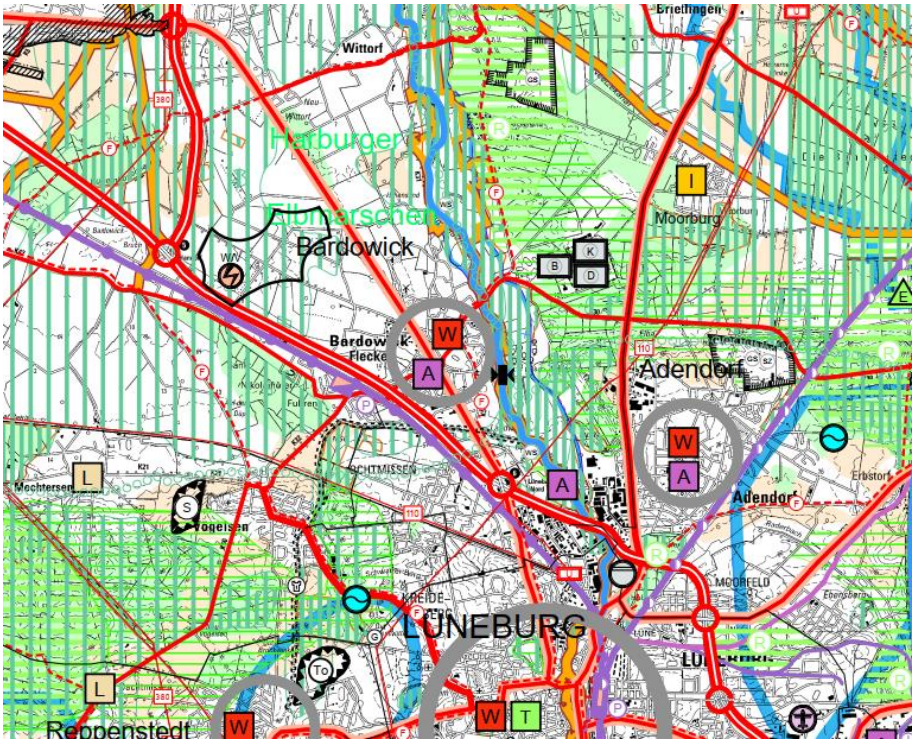


**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2016 (RROP)**

**Aspekte des Einzelhandels**

Die raumordnerischen Aspekte des Einzelhandels werden gemäß LROP 2017 und RROP 2016 des Landes Niedersachsen und des Landkreises Lüneburg auf Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens vom Büro Dr. Lademann & Partner (Stand: 08/2019) beurteilt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Bardowick werden nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt bei maximal unter 1 % liegen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher/raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung im Allgemeinen kann ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für die Ortskerne von Bardowick und Vögelsen. Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP 2.3 08 wird damit entsprochen. Dies trifft auch für den theoretischen Fall der Bevölkerungsstagnation zu.

Das Vorhaben wird zudem sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot (LROP 2.3 03 & 04) gerecht. Der Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet, der grundzentrale Verflechtungsbereich wird durch die Ausstrahlungskraft des Vorhabens nicht überschritten (knapp 90 % des Umsatzes werden mit Verbrauchern aus der Samtgemeinde erzielt, der Großteil mit in Bardowick (Flecken) lebenden Verbrauchern).

Der Vorhabenstandort übernimmt eine maßgebliche Versorgungsfunktion nicht nur für die Bewohner des Flecken Bardowicks (hier insbesondere für das westliche/nördliche Gemeindegebiet), sondern lagebedingt auch für die Bevölkerung von Samtgemeindeteilen (hier insbesondere für Handorf und Wittorf). Daher wurde der Bereich im Einzelhandelskonzept des Flecken Bardowick auch als zu sichernder Nahversorgungsstandort definiert und abgrenzt und entsprechend in die Zentren- und Standortstruktur integriert. Zudem ist das Vorhaben nicht als neuer Einzelhandelspol einzustufen, sondern dient lediglich der zukunftsfähigen Absicherung eines seit langem etablierten Nahversorgungsstandorts. Dem Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 05 wird damit entsprochen – Die Ausnahmekriterien zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden erfüllt.

Mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist das geplante Erweiterungsvorhaben ebenfalls kompatibel.

Im RROP 2016 wird festgelegt, dass der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel die wohnortbezogene Nahversorgung sowie die Versorgungsfunktion der Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden darf. In Grundzentren ist großflächiger Einzelhandel zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (periodischen Bedarfs) zulässig wenn:

- Die Verkaufsfläche nicht mehr als 2.000 m² beträgt (Orientierungswert),
- Sie planungsrechtlich als Sondergebiet oder Kerngebiet festgesetzt sind,
- Die zentralörtlichen Funktionen der benachbarten Zentralen Orte nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- Sie in tatsächlich vorhandenen oder durch Bauleitplanung festgelegten zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Integrationsgebot) und
- Sie im zentralen Siedlungsbereich errichtet werden (Konzentrationsgebot) (RROP 2.3-01).

Da das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Flecken Bardowick liegt und die o.g. Punkte erfüllt werden, werden durch die Erweiterung des Penny-Marktes die Belange der Raumordnung nicht berührt.

Die Planung ist im Sinne des § 1 (4) BauGB vor diesem Hintergrund als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen.

## 3.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der 37. Änderung der Samtgemeinde Bardowick ist seit dem 12.04.2011 wirksam. Das Plangebiet stellt der FNP als Teil des Gewerbegebietes (GE) dar, welches sich entlang der Hamburger Landstraße in nördliche Richtung zieht. Im Osten grenzt eine Straßenverkehrsfläche an, östlich dieser werden gemischte Bauflächen dargestellt. Im Südosten grenzen gemischte Bauflächen (M) am Ilmer Weg und Wohnbauflächen (W) an der Straße Im olden Dinst an. Im Westen grenzen gemischte Bauflächen (M) an. Südwestlich des Plangebiets im weiteren Umfeld befinden sich Wohnbauflächen (W), nordöstlich gemischte Bauflächen (M).

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Erfordernis der Berichtigung betrifft nur die Sondergebietsflächen, die aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden. Konkret handelt es sich um ca. 0,4 ha, die bisher als Gewerbegebiet (GE) dargestellt sind, die im Wege der Berichtigung in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ umgeändert werden müssen.

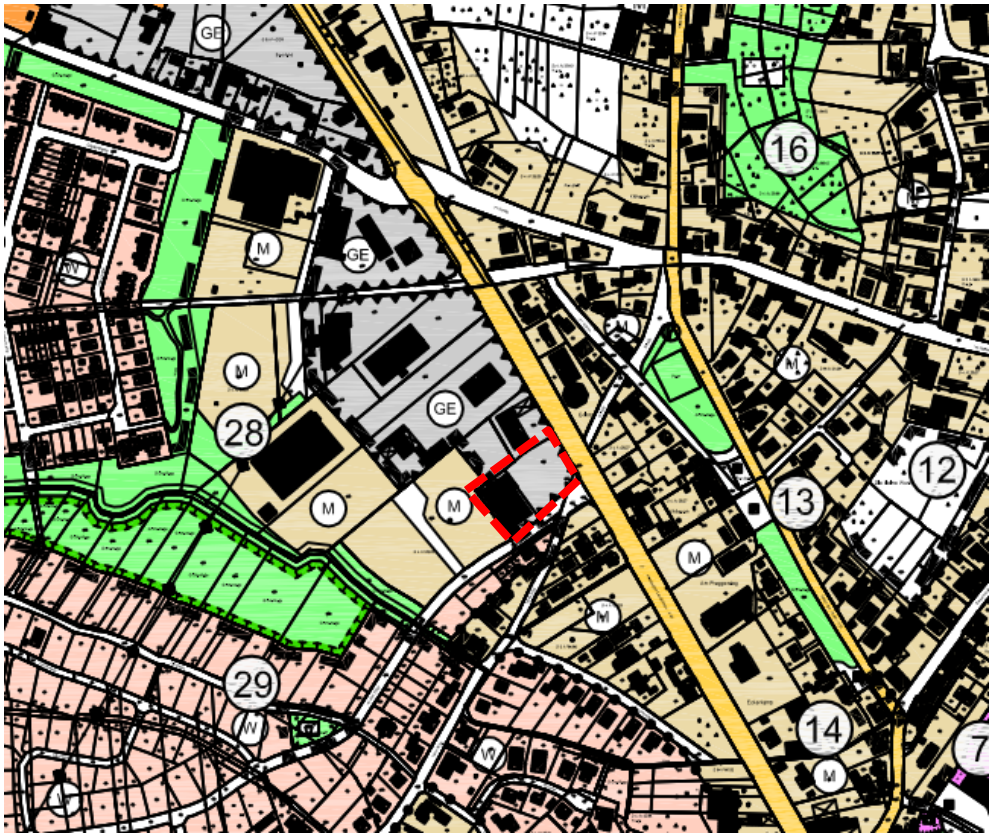


**Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP de Samtgemeinde Bardowick mit Kennzeichnung des Bereichs, der im Wege der Berichtigung angepasst werden muss.**

Die Neudarstellung ist mit der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) im Osten, Süden und Westen sowie mit den Wohnbauflächen (W) im Südwesten verträglich, da sich die Nutzungsart in Folge der Neudarstellung nicht ändert, sondern bestehen bleibt. Auch mit der Darstellung des Gewerbegebiets (GE) nördlich des Plangebiets ist die Darstellung verträglich. Durch diese Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewahrt.

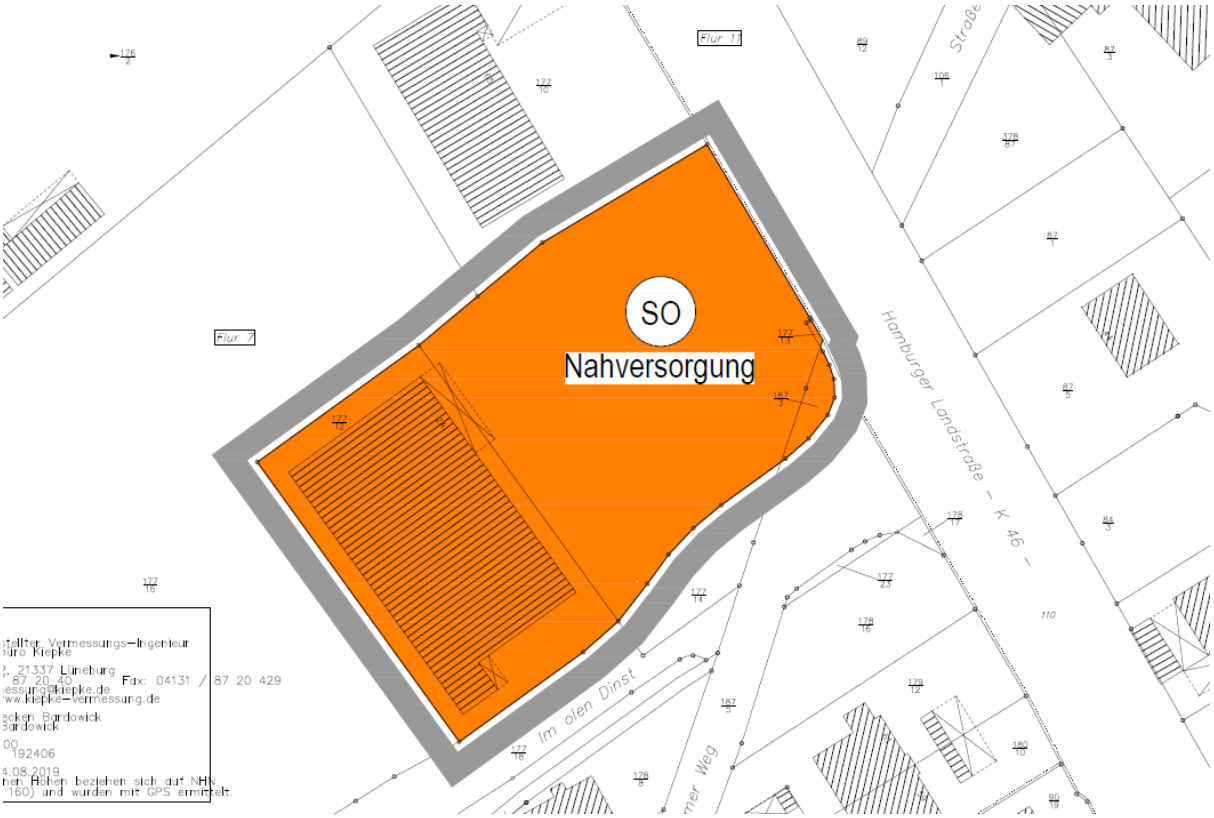


**Abb.: im Wege der Berichtigung anzupassende Darstellung des FNP, ohne Maßstab**

## 3.3 Bestehendes Planrecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“. Dieser setzt für das Gelände des Penny-Markts ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten Nutzungen nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird auf zwei (II) festgesetzt. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise bestimmt, dabei wird textlich festgesetzt, dass eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist, ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan Nr. 40d auf 12 m begrenzt, dabei dient die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnitts im Bereich der Erschließung des Grundstücks als Höhenbezugspunkt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Geräuschimmissionswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Insofern ist davon auszugehen, dass der Penny-Markt die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet und keine Geräuschimmissionskonflikte von diesem ausgehen.

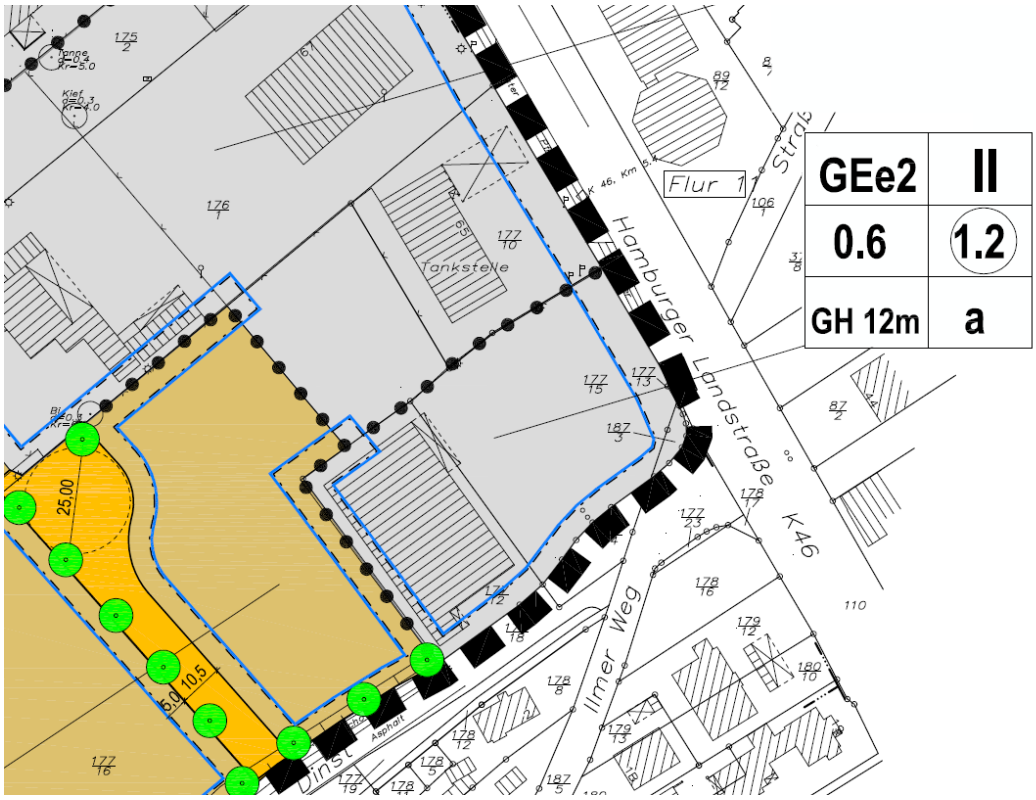


**Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40d „Vor der Westermarsch“, ohne Maßstab**

## 3.4 Belange des Umweltschutzes

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) 2017 des Landkreises Lüneburg stellt für das Plangebiet einen Siedlungsbereich dar. Der Bereich des Plangebiets gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Stader bzw. Harburger Elbmarsch, zur naturräumlichen Region Lüneburger Heide und Wendland, der Unterregion Wendland, Untere Mittelelbeniedung und zur naturräumlichen Untereinheit der Winsener Talsandplatte.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) liegen weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Das Plangebiet verfügt über keine für den Naturschutz bedeutsamen Bereiche.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben. Lediglich im Westen befindet sich eine Freifläche, die im LRP als Halbruderale Gras- und Staudenflur mit allgemeiner bis geringer Bedeutung dargestellt wird.

Das Plangebiet wird als Siedlungs-/Verkehrsfläche dargestellt und hat als Biotoptyp somit eine geringe Bedeutung.

**Abb.: Ausschnitt aus dem LRP 2017 des Landkreises Lüneburg mit Darstellung der Schutzgebiete und Verotung des Plangebiets.**

### Boden

Der Bestand des Bodens wird nach der Bodenkarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2017 dem Bodentyp Gley-Podsol und dem bodenartlichen Profiltyp Reinsand zugeordnet. Die Bodenfeuchte wird als schwach trocken angegeben.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer vorhandenen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

### Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich in einer Tiefe von 10 bis 15 Metern. Durch eine hohe Grundwasserneubildung innerhalb des Ortes Bardowick besteht ein hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung.

Das Plangebiet wird dem Grundwasserkörper Ilmenau Lockergestein links zugeordnet.

In Folge der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wegen der geringen Versickerungsmöglichkeiten zu vermuten.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

### Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich aufgrund des Einflusses des feucht-gemäßigten Westwindes in einer ozeanisch geprägten Klimazone. Kennzeichnend sind milde Winter und kühle und feuchte Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,2 °Celsius, dabei ist der Juli der wärmste und der Januar der kälteste Monat. Der mittlere Niederschlag im Jahr liegt bei ca. 700 mm. Die durchschnittliche Sonnenscheindauer im Jahr beträgt 1.590 Stunden. Im Frühjahr und Sommer überwiegen Westwinde bzw. Nordwestwinde. Im Herbst und Winter kommt der Wind überwiegend aus Südwest bis West.

Der Landkreis liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“.

Im Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlangen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen zu vermuten.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringfügigen Bewuchs hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung und das Mikroklima.

### Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, wird er dem Bereich Siedlungslandschaft zugeschrieben und hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur. Sowohl dörfliche Einfamilienhäuser als auch Gebäude zur Unterbringung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben prägen das Ortsbild. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben zu bewerten, da es direkt an der Hauptverkehrsstraße Hamburger Landstraße (K46) liegt. Zudem wird die geplante Erweiterung lediglich eine minimale Auswirkung auf das Ortsbild haben, da der Bestand weitgehend unverändert bleibt.

### Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Die heute potenziell natürliche Vegetation (hpnV) des Plangebiets wird im LRP als natürlicher Vegetationsraum Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflands dargestellt. Im Gebiet sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge grundsätzlich kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Im LRP werden keine Bereiche mit Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Tagfaltern, Fledermäusen, Fischottern oder Fischen im näheren Umfeld des Plangebiets dargestellt.

Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt, die den Biotoptyp „Industrie- und gewerbekomplex“ aufweist. Dementsprechend sind dort keine besonders schützenswerten Strukturen aufzufinden. Entlang der Stellplatzfläche sind zwei Maulbeerbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,15 m vorhanden. Zwischen den Stellplätzen sind Beetreihen vorhanden. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes bleiben die Vegetationsstrukturen erhalten.

### Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

### Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes kann auf Grund bestehender Untersuchungen ausgeschlossen werden.

### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Lüneburg, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Es gelten die Werte für Wohngebiete sowie Mischgebiete gemäß TA Lärm. Die Anlieferzone und die Grundstückszufahrt befinden sich an der den bestehenden Wohnnutzungen zugewandten Südostseite des Grundstücks. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40d wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet lediglich Nutzungen zulässig sind, die die vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Da durch die Erweiterung des Penny-Markts mit

keinem erhöhten Lieferverkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Geräuschimmissionskonflikte entstehen werden.

Geruchsimmissionen

Angaben oder Hinweise über Betriebe, die Gerüche emittieren (wie zum Beispiel Tierhaltungsbetriebe oder ähnliches) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

## 3.5 Erweiterungserfordernis / Sicherung des Standortes

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist eine besondere Aufgabe der Kommunen und daher auch bei der Bauleitplanung besonders abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB).

Der Lebensmitteleinzelhandel gehört mit seinem Warenangebot zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Lebensmittel gehören zu den Gütern des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Lebensmittelmärkten kommt eine besondere Bedeutung bei der Sicherung der Nahversorgung zu. Für die Bevölkerung von Bardowick, gerade für den Nordwesten, erfüllt der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch die Erweiterung des Penny-Marktes wird diese wesentliche Kernfunktion auch zukünftig gesichert.

Zurzeit hat der vorhandene Penny-Markt eine Verkaufsfläche von ca. 792 m². Eine Erweiterung, um die gewünschte Verkaufsfläche von 960 m² zu erreichen, ist notwendig, damit der Betrieb auch mittelfristig konkurrenzfähig bestehen bleiben kann.

Das Erfordernis der Erweiterung des Penny-Markts ist nicht allein individuell durch diesen Marktbetreiber begründet, sondern eingebettet in allgemeine Tendenzen und Entwicklungen, die Anpassungen erfordern, um konkurrenzfähig und für Verbraucher attraktiv zu bleiben.

So ist eine stetige Vergrößerung der Verkaufsflächen eine schon lange anhaltende Tendenz, die den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel begleitet. Kennzeichnend für die Veränderungen sind Vergrößerungstendenzen von Verbrauchermärkten zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Lebensmittelmärkte, die sich am Standort behaupten wollen, müssen sich demnach durch Vergrößerung der Verkaufsflächen an die Entwicklungen anpassen. Gründe dafür sind nicht nur Erfordernisse einer Diversifizierung, Vergrößerung und Umstrukturierung des Sortiments (z.B. durch wachsende Anteile von Bio-Produkten), sondern auch z.B. Aspekte der Barrierefreiheit und des Komforts, die sich auch in einer Verbreiterung der Verkehrsflächen zwischen den Regalen äußert.

Die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist vor diesem Hintergrund wirtschaftlich begründet und nachvollziehbar.

# 4 Inhalte der Planung

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das nähere Umfeld des Plangebiets bildet einen Einzelhandels-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt für die wohnortnahe Versorgung innerhalb des Fleckens sowie der Samtgemeinde Bardowick. Durch die bestehende Nutzung sowie die städtebauliche Dimensionierung sind Verdichtungsansätze zu erkennen, die das Areal vom übrigen Teil der Gemeinde abgrenzen und ein Nahversorgungszentrum bilden. Entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts des Flecken Bardowick sowie den Zielen des Penny-Markts wird der Bereich des Lebensmittelmarktes als **Sondergebiet „Nahversorgung“** nach § 11 BauNVO festgesetzt, um eine Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.000 m² der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist.

Die Verkaufsfläche für das Sortiment des aperiodischen Bedarfs wird entsprechend des LROP auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung mit Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurden bei der Planung berücksichtigt, die grundzentrale Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarkts wird gesichert, trotz des fehlenden Status des Standorts als „zentrales Siedlungsgebiet“. Die Ausnahmekriterien zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsgebiets werden erfüllt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse am Bestand sowie den geplanten baulichen Änderungen festgesetzt. Grundsätzlich werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 40d festgesetzten städtebaulichen Kennwerte übernommen, da durch die nur geringfügige Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes die festgesetzten Werte nicht überschritten werden.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bestehenden Festsetzungen auf **zwei Vollgeschosse** festgesetzt. Dadurch wird eine dem Einzelhandel angemessene Bebauungsstruktur angestrebt, die eine Nutzung der Obergeschosse, z.B. durch ergänzende Wohnnutzungen auch möglich macht.

Es wird eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** festgesetzt. Hier durch soll eine im Rahmen der geplanten städtebaulichen Nutzung (Einzelhandel) und an die Umgebung angepasst, angemessene Verdichtung erreicht werden. Es wird die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 40d beibehalten.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet mit ihrem sehr hohen Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus. Daher werden hier entsprechend § 19(4) Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „Nahversorgung“ **durch die Grundflächen von Stellplätzen** mit ihren Zufahrten **bis zu** einer GRZ von **0,9 überschritten** werden kann.

Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig, um die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet zu schaffen und den Grad der Vollversiegelung zu mindern.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine **maximale Gebäudehöhe** über Normalhöhennull vorgesehen. Diese wird auf **12 m über Normalhöhennull** festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht zum einen die Realisierung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Bestandssicherung mit seinen benötigten Raumhöhen, zum anderen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung mit nicht ortsbildtypischen Gebäudekörpern verhindert werden. Bei der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhe der Umgebung bzw. die bislang für das Plangebiet im Zuge des Bebauungsplans N. 40d festgesetzte Höhe fortgeführt.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **Baugrenzen** innerhalb des Sondergebietes ermöglichen die geplante Erweiterung des Penny-Markt. Gegenüber den im bestehenden Bebauungsplan Nr. 40d festgesetzten Baugrenzen wird lediglich im rückwärtigen Gebäudebereich die Baugrenze bis auf drei Meter an die Flurstücksgrenze herangerückt. Dies entspricht der Stellung des Bestandgebäudes in diesem Bereich. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist es notwendig, die für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 40d auch, eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, aber abweichend Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

## 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

### Anpflanzung von Gehölzen

Ebenfalls wird die textliche Festsetzung Nr. 7 des bestehenden Bebauungsplans Nr. 40d, nach der **je angefangene sechs Stellplätze ein Baum** auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten ist, in die Änderung übernommen. Die Festsetzung dient der Durchgrünung der Stellplatzflächen. Als zu pflanzende und zu erhaltende Bäume werden standortheimische Laubbäume festgesetzt, zur Förderung der besseren Einbindung der Stellplatzflächen in das Ortsbild. Weiter ist gemäß der textlichen Festsetzung eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Baum herzustellen. Dadurch soll die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser in diese Flächen geschaffen werden.

## 4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 40d übernommen.

## 4.6 Verkehr

### Erschließung des Plangebietes – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist von Süden über den Ilmer Weg über eine Zufahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Über den Ilmer Weg besteht Anschluss an die Hamburger Landstraße (K 46) und von hier an das überregionale Verkehrsnetz.

### Zulieferverkehr

Die Zulieferung erfolgt weiterhin im südlichen Grundstücksbereich über die südliche Ein- und Ausfahrt am Ilmer Weg. Da diese Zufahrt auch bisher schon für die Anlieferung genutzt wurde,

und es durch die Erweiterung zu keinem Mehraufkommen des Lieferverkehrs kommen soll, sind die Auswirkungen auf den Ilmer Weg zumutbar.

**Stellplätze**

Erforderliche **Stellplätze** werden im gesamten Plangebiet **auch außerhalb der Baugrenzen** zugelassen, damit eine angemessene Strukturierung ermöglicht wird.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Stellplätze umgrenzt, um der Organisation auf dem Grundstück keine zu engen Grenzen zu setzen. Eine genaue Bestimmung von Stellplatzflächen ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

**Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Das Grundstück ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits an das Leitungsnetz angeschlossen.

**Löschwasserversorgung**

Für eine gesicherte Erschließung ist auch die Versorgung mit Löschwasser erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist für den Bestand sowie für die geplante Erweiterung sicherzustellen. Dazu sind ausreichend Löschwasserhydranten vorzusehen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Vorhabenträger, dies wird im städtebaulichen Vertag mit der Gemeinde geregelt.

Außerdem sind ausreichend Feuerwehrflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

**Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Bardowick bzw. der Abwassergesellschaft Bardowick (AGB) durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Lüneburg abgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten gegenüber dem ggf. entstehenden Mehrbedarf ausreichend sein werden.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Als Notüberlauf bei Starkregenereignissen kann das Wasser im Ausnahmefall auf Antrag in den Regenwasserkanal in der Straße „Im olen Dinst“ abgeführt werden.

**Versorgung mit elektrischer Energie**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen ist.

**Gasversorgung**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen ist.

### Telekommunikation

Es wird aufgrund der vorhandenen Nutzung davon ausgegangen, dass sich bereits ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz im Plangebiet befindet. Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

### Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Lüneburg, der die Verantwortung der Müllentsorgung der Abfallwirtschaftsgesellschaft GFA übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich betrachtet.

## 4.8 Immissionsschutz

### Lärmimmissionen

Die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Lebensmittelmarktes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Der Betrieb des Lebensmittelmarktes darf dort nicht zu erheblichen Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden.

Durch den bestehenden Lebensmittelmarkt kommt es bereits betriebsbedingt zu Immissionen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ wird festgesetzt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, nur Betriebe zulässig sind, deren Geräuschimmissionswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Insofern ist davon auszugehen, dass der Penny-Markt in seinem Bestand die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet und bis jetzt keine Geräuschimmissionskonflikte von diesem ausgehen. Die Festsetzung zu den entsprechende Emissionskontingenten tags und nachts wird entsprechend übernommen.

Aufgrund der Erweiterung wird es zu keinem Mehraufkommen an Lieferverkehr kommen. In dem Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner wird einer Erhöhung der Kundenzahlen um 200 Personen prognostiziert. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle diese 200 Personen täglich zum Einkaufen in den Lebensmittelmarkt fahren. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass jeder dieser 200 Personen mit dem Pkw zum Einkaufen fährt. Somit wird hier von einem gering erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung ausgegangen, welches sich lediglich auf den Besucherverkehr, nicht auf den Lieferverkehr bezieht. Die Immissionswerte dürften damit am Tage nicht wesentlich höher ausfallen als bei dem bisherigen Betrieb des Lebensmittelmarkts. In der Nacht wird es zu keinen Veränderungen der Immissionswerte kommen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch weiterhin keine Geräuschimmissionskonflikte auftreten werden und die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

# 5 Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage und der Größenfestsetzung handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB). Die Eingriffe werden im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht, sondern gelten vielmehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

# 6 Maßnahmen zur Verwirklichung

## 6.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

# 7 Flächenangaben

| Fläche | Bestand ca. (ha) | | Planung ca. (ha) | |
|---|---|---|---|---|
| **4.Ä BP Nr. 40d „Vor der Westermarsch“** | Eingeschränktes Gewerbegebiet | 0,4 | Sondergebiet „Nahversorgung“ | 0,4 |
| | | | **Gesamt** | **0,4** |

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff im Einvernehmen mit dem Flecken Bardowick, im Auftrag der Handels-und Wohnbau GmbH Zwickau, als Vertreter des Eigentümers, Truss Limited Partner S.à r.l, 51, Avenue J.-F. Kennedy, L-1855 Luxemburg.

Anlagen

- Verträglichkeitsgutachten mit Wirkungsprognose („der Ilmer Weg in Bardowick als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“), Dr. Lademann & Partner mbH, Hamburg, Stand August 2019