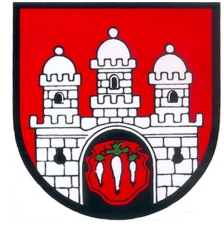


Flecken Bardowick



Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bardowick Nr. 53 „Daimlerstraße Süd-West“

mit örtlicher Bauvorschrift und

mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne
Nr. 10 „Heereskamp“ und Nr. 10d „Heereskamp,
4. Änderung“ und mit Teilaufhebung des Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47
„Daimlerstraße West“

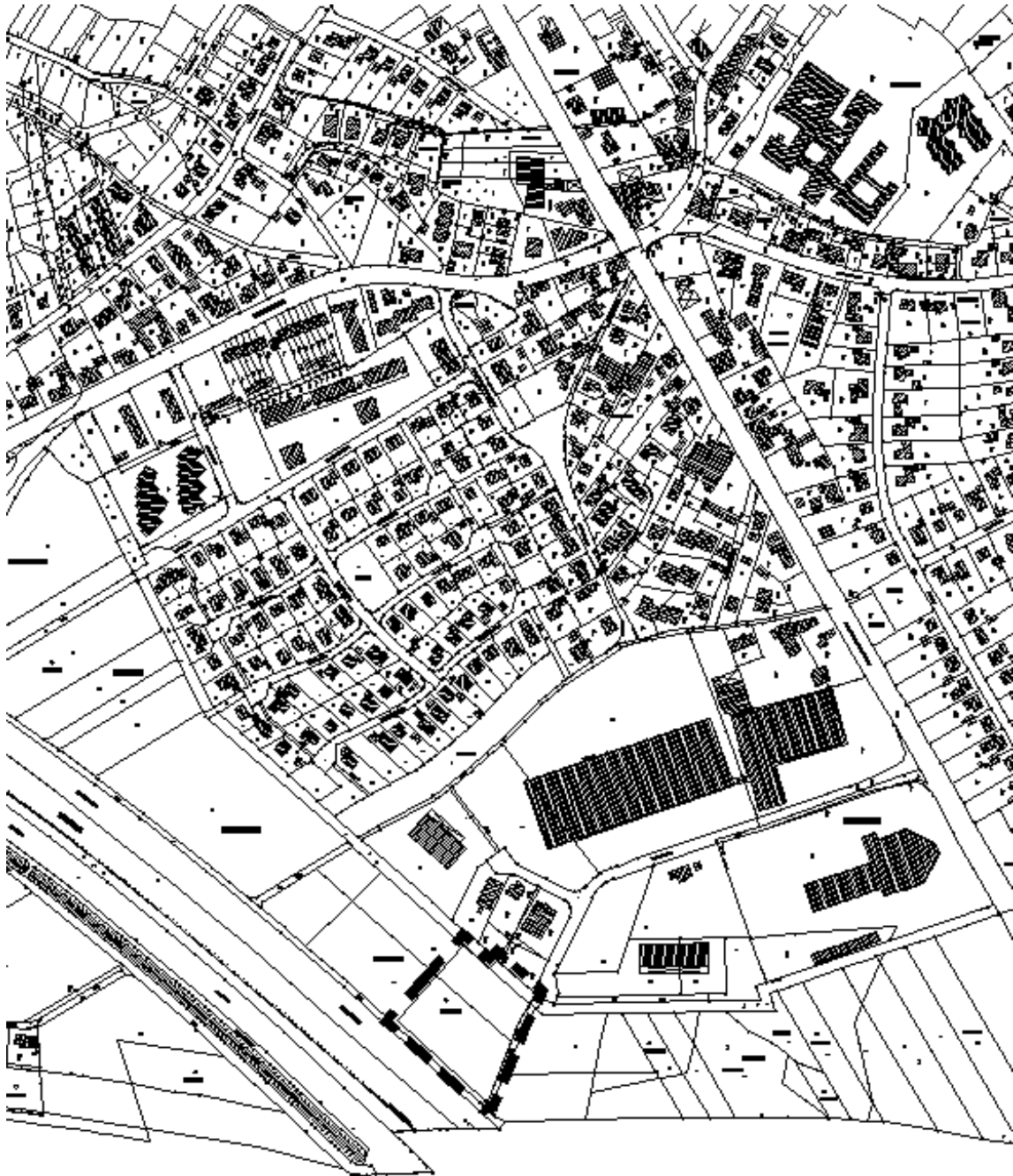
Teil I: Allgemeine Begründung

Entwurf, Stand: Juli 2018

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
Mail: info@wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (eingeordnet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



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

© 2008  NLN

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Lage und Begrenzung	4
3. Flächennutzungsplan	4
4. Bestand /vorhandene Situation	4
5. Planung / städtebauliches Konzept	5
5.1 Geplante Nutzungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	5
5.2 Geplante Festsetzungen / verkehrliche Erschließung	5
5.3 Sonstige Festsetzungen	7
5.4 Örtliche Bauvorschrift	7
5.5 Städtebauliche Werte	7
5.6 Hinweise	8
6. Wesentliche Auswirkungen / Umweltbericht	10
6.1 Emissionen / Immissionen	10
6.2 Boden, Natur und Landschaft	10
7. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“	16
8. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“	17
9. Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“	17
10. Bauleitplanerisches Verfahren	17
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten) - Anlage 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Teilplan Bardowick) - Anlage 3: Luftbild Plangebiet - Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans - Anlage 5: Draufsicht Lageplan der neuen Lagerhalle - Anlage 6: Ansichten der neuen Lagerhalle - Anlage 7: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Anlage 8: Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 47 „Daimlerstraße West“ - Anlage 9: Bebauungsplan Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“ - Anlage 10: Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“	

1. Allgemeines / Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Firma NHU Europe GmbH (ehemals Sunvit GmbH) beabsichtigt, ihren derzeitigen Bardowicker Standort an der Daimlerstraße erneut zu erweitern. Der Betrieb will gezielt am vorhandenen Standort eine neue Lagerhalle errichten. Hier sollen Lebensmittelzusatzstoffe gelagert werden. Das dafür benötigte Grundstück hat die Firma bereits erworben.

Um die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandorts, den Bau einer neuen Lagerhalle, baulich zu ermöglichen und die damit verbundenen vorhandenen und geplanten neuen Arbeitsstellen langfristig zu sichern, stellt der Flecken Bardowick diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Zur Zeit sind 12 neue Mitarbeiter geplant, 8 im Lagerbereich und 4 im Bürobereich.

Ziel dieses Bebauungsplans ist, die bauleitplanerische Grundlage für die anstehende Betriebserweiterung zu schaffen, und der Firma damit längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag des Flecken Bardowick durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Anschluss ans Gewerbegebiet Heereskamp westlich der Daimlerstraße und im nordöstlichen Anschluss an die Trasse der BAB 39 (Lüneburg – Hamburg).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,02 ha.

3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 37. Änderung vom 12.04.2011 (siehe Anlage 1) weist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet aus. Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand des Plangebiets sind im F-Plan Pflanzstreifen als Grünflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen F-Plan entwickelt.

4. Bestand / vorhandene Situation

Das Gelände ist weitgehend eben und ausgeräumt und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets ist ein ca. 10 m breiter und mit Laubgehölzen beplanter Pflanzstreifen vorhanden, ebenso an der Daimlerstraße östlich an der südlichen Wendefläche. Das Gebiet wird neben seiner heutigen Nutzung insbesondere durch die Lage an den nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten und der südlich angrenzenden BAB A 39 geprägt (siehe auch Anlage 2 Luftbild)..

5. Planung / städtebauliches Konzept

5.1 Geplante Nutzungen / Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlagen 4 + 7)

Bei der geplanten Betriebserweiterung ist der Bau einer neuen Lagerhalle geplant. Diese soll entsprechend der bereits vorhandenen Halle auf dem Nachbargrundstück als Stahlhallenkonstruktion errichtet werden. Es ist geplant, hier die gleichen Lebensmittelzusatzstoffe, bestehend aus Vitaminen, Spurenelementen, Konservierungstoffen sowie synthetischen Eiweißen zu lagern. In die neue Lagerhalle wird ein Büro- und Sozialbereich integriert. Auf dem geplanten Flachdach ist eine Fotovoltaikanlage geplant. Für die neue Lagerhalle liegt bereits ein Entwurf vom Architekturbüro J. Hilmer, Adendorf, vor (siehe Anlagen 5 + 6). Die Halle soll wie die nordwestlich bereits vorhandene andere Lagerhalle der Firma NHU gestaltet werden und sich so auch gestalterisch in den Firmenkomplex eingliedern..

Die Expansion in eine neue Lagerhalle ist für das Fortbestehen der Firma NHU Europe von großer Bedeutung.

Im Wesentlichen sind folgende bauliche Anlagen / Nutzungen geplant:

- Lagerhalle mit Büro und Sozialbereich
- Verkehrsflächen (befestigter Vorplatz der Halle).

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll von der Daimlerstraße über ihr ausgebautes südliches Ende an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets erfolgen.

Nach Südwesten entlang der BAB 39 wird das neue Gewerbegebiet durch einen ca. 4 m breiten öffentlichen Pflanzstreifen und zusätzlich durch einen etwa 1,50 m hohen und ca. 6 m breiten begrünten Erdwall auf dem Firmengelände landschaftsgerecht eingegrünt. Dies entspricht dem angrenzenden Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 47, dessen diesbezügliche Grün-Festsetzungen entsprechend verlängert und auch hier festgesetzt werden.

Entlang der nordöstlichen Seite ist eine weitere, ca. 7 m breite Pflanzfläche vorgesehen, die sich zum verkehrlichen Erschließungsbereich (Zufahrt) hin verjüngt. Dort ist bereits ein Laubgehölzbestand vorhanden.

5.2 Geplante Festsetzungen / verkehrliche Erschließung (siehe Anlage 7)

Auf der Grundlage der konkret geplanten Nutzung sowie in Anlehnung an die bestehenden nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden beiden Bebauungspläne Nr. 10 „Heereskamp“ und Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung sowie westlich angrenzend Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 47 „Daimlerstraße West“ wird das neue Betriebsgelände der Lagerhalle für Lebensmittelzusatzstoffe als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einem entsprechend großen Baufenster ausgewiesen. Auf die bei den vorgenannten B-Plänen wegen der größeren Nähe zur benachbarten Wohnbebauung festgesetzten Nutzungseinschränkungen (GEE) kann hier verzichtet werden.

Es sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die abweichende Bauweise beabsichtigt. Mit der festgesetzten GRZ wird eine hohe gewerbliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht, mit der abweichenden Bauweise soll die Errichtung der geplanten Lagerhalle mit einer Gebäudelänge von deutlich mehr als 50 m ermöglicht werden. Dies

entspricht im Übrigen den diesbezüglichen Festsetzungen des angrenzenden vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 47

Im Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan war eine große Fläche (1.186 m²) noch als Schotterrasen/Feuerwehrumfahrt geplant. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allerdings eine Feuerwehrumfahrt hier nicht erforderlich, da die geplante Halle dafür nicht groß genug ist. Am dort geplanten Schotterrasen wird jedoch festgehalten. Diese Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets. Da nun der Verdichtungs- und Versiegelungsgrad der geplanten Schotterrasenfläche deutlich niedriger ausfallen kann, wird eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, dass bei der Ermittlung der zulässigen GRZ auf dieser Fläche der Versiegelungsgrad nur zu 50 % anzurechnen ist. (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Das Baufenster ist großzügig gefasst, um dem Vorhabenträger möglichst viel Spielraum bei der Platzierung des Gebäudes und der sonstigen baulichen Nutzung zu geben.

- Verkehrliche Erschließung

Das geplante neue Gewerbegebiet wird über die Daimlerstraße über die bereits vorhandene Sticherschließung verkehrlich erschlossen. Zwar ist der Einmündungsbereich der Daimlerstraße in die Hamburger Landstraße (K 46) bereits verkehrlich stark belastet, da mit dem geplanten Vorhaben jedoch keine Kundenverkehre verbunden sind, ist die vorgesehene Erschließung über die Daimlerstraße vertretbar.

Die Zu- und Ausfahrt des neuen Gewerbegebiets ist an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets geplant. Aufgrund des Platzbedarfs und zwecks Verbesserung der verkehrlichen Situation auf dem Firmengelände, wurde der dort vorhandene Pflanzstreifen im Einmündungsbereich an der Daimlerstraße etwas gekappt. Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation und der Erschließung wird im B-Plan im Nordosten eine gegenüber heute entsprechend vergrößerte öffentliche Straßenverkehrsfläche als im alten B-Plan Nr. 10 „Heereskamp“ festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 7).

- Grünflächen

Desweiteren werden zwei private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Pflanzfläche“ sowie „Wall“ ausgewiesen, und zwar im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und im südwestlichen Bereich entlang der BAB A 39. Daran unmittelbar südlich anschließend wird eine öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“ festgesetzt.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebiets nach Süden zur freien Landschaft hin ist längs seiner südlichen Grenze zunächst ein 6 m breiter und landschaftsgerecht zu bepflanzender Erdwall als private Grünfläche und daran anschließend ein landschaftsgerecht zu bepflanzender Pflanzstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.3 und 4.4). Sie führen die im unmittelbar westlich angrenzenden B-Plan Nr. 47 diesbezüglich festgesetzten Grünflächen konsequent weiter nach Osten fort

Die längs der nördlichen Grenze als private Grünfläche festgesetzte Pflanzfläche umfasst einen dort bereits vorhandenen Pflanzstreifen, der bisher im Eigentum des Fleckens Bardowick lag. Auch er ist unter Einbeziehung des Bestandes landschaftsgerecht zu bepflanzen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.3). Der bisher 10 m breite Pflanzstreifen wurde im Zuge der Planung aufgrund des benötigten Gewerbeflächenbedarfs auf 6 m Breite verringert und aus verkehrlichen Gründen an seinem östlichen Ende im Zufahrtsbereich zur Daimlerstraße hin etwas schräg gekappt.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes sowie auch zum Schutz des Naturhaushaltes wird ferner textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, um damit den Versiegelungsgrad zu minimieren (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Desweiteren wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 festgesetzt, dass die unbelasteten Oberflächenwässer im Plangebiet auf dem Grundstück zurückzuhalten und dort dezentral zu Versickern sind. Dies dient dem Gewässerschutz (z.B. Grundwasserneubildungsrate) und dem Schutz der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z.B. Pflanzenverfügbarkeit vor Ort).

Schließlich werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 im B-Plan Vorgaben festgeschrieben zur Grünordnung im Plangebiet, zu landschaftspflegerischen Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 bis 4.4). Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Förderung von Boden, Natur und Landschaft.

So muss das Gewerbegebiet bei seiner Begrünung mit Laubgehölzen überwiegend, d.h. zu mehr als 50 %, landschaftsgerecht bepflanzt werden. Das Pflanzen von hochstämmigen Obstbäumen (bevorzugt alte Sorten) ist darin inbegriffen (Nr. 4.2) (Pflanzempfehlungen werden in der Anlage 1 der Begründung gegeben).

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen wird ausgeschlossen, da eine solche Pflanzung das Orts- und Landschaftsbild monotonisiert und zudem vergleichsweise wenigen heimischen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum gibt (Nr. 4.2).

5.4 Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die Gebäude und die Werbeanlagen in die umgebenden Strukturen (Orts- und Landschaftsbild) möglichst verträglich einfügen, ist auch hier eine örtliche Bauvorschrift textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Sie entspricht im Wesentlichen der örtlichen Bauvorschrift des nordwestlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“.

5.5 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha.

davon sind:

Gewerbegebiet		ca. 0,846 ha
davon:		
Schotterrasenfläche gemäß VEP	0,119 ha	
Öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“		ca. 0,038 ha
Private Grünflächen		ca. 0,098 ha
davon „Pflanzfläche“	ca. 0,023 ha	
„Wall“	ca. 0,075 ha	
<u>Straßenverkehrsfläche</u>		<u>ca. 0,033 ha</u>
Gesamt		ca. 1,015 ha

5.6 Hinweise

In diesem Kapitel werden Hinweise wiedergegeben, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren vorgebracht wurden.

- Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg hat im Verfahren bez. der Oberflächenentwässerung auf Folgendes hingewiesen:

Das auf den Gebäuden und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in der Nähe des Anfallortes auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Vorgesehen ist eine hohe Versiegelung der beiden Flurstücke durch die Lagerhalle und die befestigten Verkehrsflächen. Daher ist bei der Planung im Vorwege der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung über Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Das Einleiten des Oberflächenwassers ins Grundwasser ist erlaubnispflichtig; dies gilt auch für eine ggfls. erforderliche temporäre Grundwasserabsenkung. Im Erlaubnisantrag ist die schadlose Oberflächenentwässerung entsprechend nachzuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

1. das von den Verkehrsflächen gesammelte Oberflächenwasser nur über den bewachsenen Oberboden (belebte Bodenzone) ins Grundwasser eingeleitet werden darf (z.B. von Versickerungsmulden). Rigolen sind bei Verkehrsflächen nicht zulässig.

2. eine Mindestsickerstrecke von 1,00 m (gemessen von der Unterkante der Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasser) für das Einleiten von Oberflächenwasser ins Grundwasser vorhanden sein muss.

In Bardowick liegen teilweise hohe Grundwasserstände vor.

3. die Wahl der Versickerungsmethode auf die gegebenen **Bodenverhältnisse** und **Grundwasserstände** abzustimmen ist. Die Grundwasserstände sind zu benennen

4. die entsprechenden Sickeranlagen nach Maßgabe des **Arbeitsblattes DWA-A 138** („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) und des **Merkblattes DWA M 153** zu planen sind.

- Kampfmittelbeseitigung / Gefahrenabwehr

Im Verfahren hat der beteiligte Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Dezernat 5 des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), darauf hingewiesen, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

In den der Stellungnahme anliegenden Ausführungen (Formblatt, 1 Seite) wurde eine weitere Gefahrenabwehr nicht empfohlen. Samtgemeinde und Gemeinde sind bisher auch keine diesbezüglichen Gefahren bzw. Gefährdungen bekannt. Im dem der Stellungnahme anliegenden Formblatt wurde lediglich der letzte Punkt angekreuzt, wonach seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Dies ist ggf. i. Zuge der Realisierungsplanung zu untersuchen.

- Brandschutz

Der Landkreis Lüneburg hat im Verfahren aus Sicht des Brandschutzes auf Folgendes hingewiesen:

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebiets eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

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

Die zum Brandschutz gegebenen Hinweise betreffen in erster Linie die Realisierungsplanung, die nicht Gegenstand des B-Plans ist. Ob im Hinblick auf die neu geplante bauliche Nutzung eine Änderung/Erweiterung der dort vorhandenen Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erforderlich wird, wird die Gemeinde mit dem Betreiber unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr klären. Denkbar sind ggf. weitere Löschbrunnen. Es handelt sich um Maßnahmen des Vorhabenträgers.

Desweiteren hat der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch in Adendorf zum Thema Brandschutz/Löschwasser darauf hingewiesen, dass der vorhandene Hydrant zur Feuerlöschversorgung genutzt werden kann. Ob eine ausreichende Löschwassermenge entnommen werden kann, ist durch den Vorhabenträger zu prüfen.

- Verkehrsbehörde / südlich benachbarter Autobahnverkehr

Das Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, hat im Verfahren auf Folgendes hingewiesen:

Entlang der Bundesautobahn sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn (Standspur) gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d.h. im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn (Standspur) dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

Die Herstellung des geplanten Erdwalls innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der Bundesautobahn bedarf gem. § 9 (8) FStrG der Ausnahme vom Bauverbot, die ggf. im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens mit Auflagen und Bedingungen seitens der Straßenbauverwaltung in Aussicht gestellt wird. Das v.g. Verfahren ist von Seiten des Fleckens anzustreben. Hierzu weist der Flecken Bardowick darauf hin, dass der

geplante und vergleichsweise niedrige Erdwall deutlich hinter dem großen Lärmschutzwall längs der A 39 liegt.

- Boden- und Kulturdenkmalpflege / archäologische Funde und Befunde

Das Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass im Wirkungsbereich der Planung zurzeit keine Bodenfunde bekannt seien. Es wird allerdings auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen. Danach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäle (Bodenfunde) sind, unverzüglich der Gemeinde oder einem beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht wurde in den B-Plan aufgenommen.

6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit / Umweltbericht

Im Folgenden wird auf die wesentlichen Auswirkungen der Planung und der damit verbundenen Erweiterung der dort bestehenden Gewerbegebiete eingegangen. Es wird gleichzeitig auf den Umweltbericht hingewiesen, der die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wiedergibt und als Teil II der Begründung einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen. Die Planung wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Wesentlichen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft auswirken.

6.1 Emissionen / Immissionen

Aufgrund der geplanten Lagerhallennutzung ist nicht mit unzumutbaren Immissionen für benachbarte Nutzungen zu rechnen. Nachtarbeit ist nach wie vor nicht beabsichtigt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass es eine Schallschutzprognose für nicht erforderlich hält und auch weitere Untersuchungen im Rahmen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht erforderlich sind.

6.2 Boden, Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Im Folgenden wird auf die wesentlichen Auswirkungen der Planung und damit der damit verbundenen Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete eingegangen. Es wird gleichzeitig auf den Umweltbericht hingewiesen, der die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wiedergibt und als Teil II der Begründung einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen. Die Planung wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Wesentlichen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft auswirken.

Der geplanten baulichen Nutzung stehen die Belange von Boden, Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber. Der Flecken Bardowick hat im Abwägungsprozess aus

eingangs geschilderten Gründen hier der geplanten gewerblichen Nutzung den Vorrang eingeräumt gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen. Damit kann der mit diesem B-Plan nun vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht vermieden werden. Allerdings bleibt die im Plangebiet vorhandene bedeutende Landschaftsstruktur wie der breite nördliche Pflanzstreifen, der der landschaftsgerechten Eingrünung des vormaligen südlichen Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin diente, weitgehend erhalten. Um nun die Eingriffe, die erst später durch die Baumaßnahmen erfolgen, gleichwohl so gering wie möglich zu halten, sollen die Eingriffe nach Möglichkeit minimiert sowie die verbleibenden Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Es werden der Reihe nach die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung und die beabsichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan bereitet die durch die geplante bauliche Nutzung erfolgenden Eingriffe in den Boden, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor, da durch die künftigen Baumaßnahmen Teilflächen verdichtet und versiegelt werden, freie Landschaftsteile dauerhaft entzogen und damit frei lebenden Tieren Lebensraum genommen wird. Der Eingriff erfolgt hier weit überwiegend in Ackerflächen.

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber dem heutigen Zustand leicht verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung wird sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken.

Ferner wird durch die Planung auf der einen Seite bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die geplanten Grünflächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten und den Pflanzbindungen heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neuer Lebensraum geschaffen.

Die neue Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit dem geplanten Baugebiet gehen die heute freien landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

In Anbetracht der heute im Plangebiet überwiegend vorhandenen Ackernutzung und in Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als vertretbar eingestuft. So soll das Gewerbegebiet zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinem äußeren südlichen Rand landschaftsgerecht eingegrünt werden (grüne Kulisse), hinzu kommt die innere Durchgrünung. Beides wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Minimierungsmaßnahmen

Um bei der geplanten baulichen Nutzung zu erwartende Beeinträchtigungen, dabei insbesondere die Bodenversiegelung, zu mindern, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

Um der durch die Versiegelung von Teilflächen eintretenden Verminderung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsgebiets entgegenzuwirken, sind im Gewerbegebiet die unbelasteten Niederschlagswässer von den Gebäuden und den befestigten Flächen grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und dort zu versickern.

Weiterhin ist bei der Durchführung der Erdarbeiten im Plangebiet der Oberboden gesondert zu entnehmen, fachgerecht zwischen zu lagern und andernorts wiederzuverwenden (DIN 18300). Diese Vorgabe ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Schließlich können die vorstehend bereits geschilderten Auswirkungen einer Bebauung auf das Kleinklima, auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebiets vermindert werden. Die dementsprechend festgesetzten Pflanzgebote wirken also zum einen mindernd, aber auch ausgleichend. Sie werden daher im folgenden Unterkapitel erläutert. Zusätzlich begrüßt es die Gemeinde, auf den verbleibenden Freiflächen auf dem Gewerbegrundstück voll besonnte Magerrasenflächen mit Lesesteinhaufen anzulegen. Dies wird jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die vorstehend genannten Maßnahmen nicht ausreichen, die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. ausreichend zu minimieren, sollen die verbleibenden Auswirkungen des Eingriffs im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Eingriff erfolgt hier überwiegend in Ackerflächen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind hinsichtlich der Bedeutung dieser Flächen für die Belange von Natur und Landschaft von vornherein Abstriche zu machen. Der Wert des Plangebiets liegt in erster Linie darin, dass es sich um bisher unverbaute, freie Landschaft handelt.

Um die Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschafts- bzw. Naturhaushalts auszugleichen, soll eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erfolgen. Dadurch lassen sich die negativen Folgen der Bodenversiegelung abmildern und die Versorgung des Gebiets mit Frischluft verbessern. Mit der Begrünung wird die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitende Bevölkerung erheblich gesteigert. Schließlich werden damit neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher festgesetzt, dass eine Begrünung des Gewerbegebiets überwiegend (mehr als 50 %) zu erfolgen hat (in der Anlage 1 zur Begründung sind entsprechende Bäume und Sträucher als Pflanzempfehlungen aufgelistet). Dadurch soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Baugebiets erreicht werden.

Weiterhin sind am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets private und eine öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als zum Teil breite Pflanzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen bzw. mit Pflanzbindungen festgesetzt sind. In der Anlage 1 zur Begründung sind entsprechende Bäume und Sträucher als Pflanzempfehlungen aufgelistet. Durch die Pflanzstreifen wird zum einen das neue Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden, zum anderen werden Flora und Fauna neue Lebensräume gegeben. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sollen die Pflanzflächen dann der natürlichen Sukzession überlassen werden. Damit kann sich zumindest eine so hohe ökologische Wertigkeit einstellen, dass sich Lebensgemeinschaften wieder etablieren können.

Bei den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um ökologische Aufwertungen dieser Flächen. Insofern sollen auf sämtlichen Freiflächen landschaftspflegerische Maßnahmen zu deren Aufwertung im Sinne von Natur und Landschaft durchgeführt werden. Extensive Pflegemaßnahmen bleiben natürlich künftig zulässig.

Auf die nun im Einzelnen auf den unterschiedlichen Grünflächen geplanten grünordnerischen Maßnahmen und die damit verbundenen ökologischen Aufwertungen wurde bereits in Kapitel 5.2 eingegangen.

Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, wie groß der mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sein wird und somit, welche Ausgleichsmaßnahmen (interne und externe) getroffen werden müssen, um den geplanten Eingriff zu kompensieren, ist eine Eingriffsbilanzierung dienlich. Dabei werden die geplanten Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der aktualisierten Fassung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandswert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung lässt sich dann ableiten, ob ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich ist, der durch externe Ausgleichsmaßnahmenabgedeckt werden muss.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 10.185 m² (ca.1,02 ha). Davon sind Gewerbegebiet ca. 8.460 m², private Grünflächen ca. 980 m², öffentliche Grünfläche ca. 380 m² und öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 330 m²

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der folgenden Eingriffsbilanzierung diejenigen Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich angrenzender B-Pläne liegen, eben insbesondere die zwei rechtsverbindlichen B-Pläne Nrn. 10d und 47, die mit diesem B-Plan Nr. 53 nun teilaufgehoben werden, bez. des geplanten baulichen Eingriffs im geplanten Gewerbegebiet unberücksichtigt bleiben können. Denn in beiden vorgenannten B-Plänen sind die betreffenden Flächen insgesamt ebenfalls als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen, und es ergibt sich somit naturschutzrechtlich insofern kein neuer Sachstand. Die Eingriffsregelung wurde in diesen beiden B-Planverfahren bereits abschließend behandelt und bewältigt. Im B-Plan Nr. 10d handelt es sich um ca. 51 m² und im B-Plan Nr. 47 um ca. 1.596 m², zusammen also ca. 1.647 m². Bei der bei der Eingriffsbilanzierung anzusetzenden geplanten Gewerbegebietsfläche wird demnach nur eine Fläche von 6.813 m² angesetzt (8.460 m² - 1.647 m² = 6.813 m²).

- Eingriffsbilanzierung

<u>1. Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
---------------------------	--------------------------------	---	------------	---------------

1.1 Acker

- Acker / Sandacker (AS)	7.640	x	1	=	<u>7.640</u>
--------------------------	-------	---	---	---	--------------

1.2 Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Pflanzstreifen (nördlicher Pflanzstreifen)	411	x	3	=	1.233
- öffentliche Grünfläche Pflanzstreifen (südlicher Pflanzstreifen)	424	x	2,5	=	1.060
- öffentliche Grünfläche Pflanzstreifen (an Daimlerstraße, östlich an Wendefläche)	140	x	3	=	420

<u>Summe 1.2:</u>	<u>2.713</u>
-------------------	--------------

1.3 Verkehrsflächen

- asphaltierte Straßenfläche Daimlerst.	80	x	0	=	0
- landwirtschaftlicher Weg	110	x	0,5	=	55

<u>Summe 1.3:</u>	<u>55</u>
-------------------	-----------

Summe 1.1 7.640

Summe 1.2 2.713

Summe 1.3 55

Gesamt 10.408

Der heutige Flächenwert des Plangebiets beträgt 10.408.

2. Planung:

	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
--	--------------------------------	---	------------	---	-------------

2.1 Gewerbegebiet (6.813 m²)

- Potentielle Versiegelungsflächen (X)	5.627	x	0	=	0
(Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten,					
- Verbleibende Freiflächen (Y)	1.186	x	0,5	=	593
(z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, Schotterrasenfläche gemäß VEP)					
<u>Summe 2.1:</u>					<u>593</u>

2.2 Grünflächen: *1

- private Grünfläche Pflanzfläche	230	x	3	=	690
- private Grünfläche Wall	750	x	2,5	=	3.515
- öffentliche Grünfläche Pflanzstreifen	380	x	2,5	=	950
<u>Summe 1.2:</u>					<u>5.155</u>

*1: Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung zu den Grünflächen Pflanzfläche und Wall sowie Pflanzstreifen der vorhandene Gehölzbestand (HFS) mit Wertfaktor 3, die geplante Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als junge standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) mit Wertfaktor 2,5 berechnet wird.

2.3 Verkehrsflächen

- versiegelte Straßenfläche Daimlerst.	330	x	0	=	<u>0</u>
--	-----	---	---	---	----------

Summe 2.1	593
Summe 2.2	5.155
Summe 2.3	<u>0</u>
Gesamt	5.748

Der Flächenwert aufgrund der Planung beträgt somit 5.748.

Daraus folgt: Bestandswert	10.408
Planungswert	<u>5.748</u>
Differenz	4.660 (zu Ungunsten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit eine negative Bilanz. Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den im Plangebiet geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Der externe Ausgleich für den geplanten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft soll extern auf Flächen an der Ilmenau erfolgen. Die Flächen liegen im Eigentum des Flecken Bardowick und sind für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Flächenpool). Die Ausgleichsflächen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkret geregelt.

- Artenschutz

Schließlich kann auch das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet aufgrund ihrer Verbreitung in Niedersachsen im Allgemeinen und ihrer Lebensraumsprüche im Besonderen hier weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei

diesem vergleichsweise kleinräumigen Planungsgebiet und seiner Habitatsausstattung ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Gemeinde und Vorhabenträger ist auch nichts Diesbezügliches bekannt.

Aufgrunddessen und aufgrund der Habitatsausstattung der Änderungsfläche sowie der großen Nähe zum vorhandenen Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass auf der beplanten Fläche überwiegend nur „Allerweltsarten“ als potenzielle Brutvögel in Frage kommen. Neben dieser artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung haben dies auch Ortsbesichtigungen im Frühjahr und im Sommer 2018 ergeben, in die auch angrenzende Flächen miteinbezogen wurden.

Angesichts seiner Randlage und der angrenzenden Strukturen, im Süden bepflanzter Lärmschutzwand und im Osten Ackerflächen und aufgrund der in den benachbarten Freiflächen vorhandenen bzw. auch im Plangebiet zu pflanzenden Bäume verbleiben für die dort vorkommenden Arten, die insbesondere auf überwiegend offene Ackerflächen spezialisiert und angewiesen sind, genügend Rückzugsräume.

Das vorstehend Ausgeführte gilt auch für Pflanzen (Gräser, Kräuter, Stauden) und andere Tierarten, z.B. Insekten, Amphibien und Fledermäuse.

7. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“

Mit diesem Bebauungsplan geht eine Teilaufhebung des am 24. Februar 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ einher, da es im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets zu Überschneidungen kommt. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 „Heereskamp“ ist in diesem Bereich ein durchgängiger, 10 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen festgesetzt, der auch vom Flecken Bardowick realisiert wurde. Zwischen der vorhandenen und der geplanten Lagerhalle soll jedoch keine öffentliche Grünfläche mehr festgesetzt werden. Die Fläche des Pflanzstreifens ging bereits im Vorfeld der Planung auf den Vorhabenträger über. Aufgrund der geplanten Gewerbenutzung und des damit verbundenen Flächenbedarfs wird die Breite auf 6 m verringert und an seinem östlichen Ende zur Daimlerstraße hin schräg gekappt, um so im Zufahrtsbereich zum neuen Gewerbegebiet mehr Verkehrsfläche zu gewinnen. Der verbleibende Pflanzstreifen ist im B-Plan als private Grünfläche „Pflanzfläche“ festgesetzt.

Desweiteren wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 notwendig, da im Nordosten des Plangebiets eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, die größer ist als die im B-Plan Nr. 10 dort bisher festgesetzte und dort endende Straßenfläche. Die Straßenfläche soll dort angesichts des neuen Gewerbegebiets vergrößert werden, um dem mit der Planung verbundenen vermehrten Verkehr; auch mit Lkw, mehr Raum zu geben. Ein kleiner Teil der im B-Plan Nr. 10 bisher dort an der Wendefläche festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Pflanzstreifen“ (ca. 110 m²) entfällt und wird nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwecks besserer Lesbarkeit dieses B-Plans die nun neu festgesetzte Straßenfläche etwas größer ist als es nach dem B-Plan Nr. 10 eigentlich erforderlich wäre.

8. Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“

Mit diesem Bebauungsplan geht des Weiteren eine Teilaufhebung des am 03. März 2010 in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“ einher (siehe Anlage 7), da der vorliegende B-Plan einen ca. 19 m breiten Streifen im südöstlichen Bereich des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 47 überplant. Er ist dort im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit einem Baufenster bis heran an die Plangebietsgrenze. Im neuen, hier vorliegenden Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 wird ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit einem Baufenster bis heran an die nordwestliche Plangebietsgrenze. Die südwestlichen Grünfestsetzungen des B-Plans Nr. 47 werden genauso weitergeführt und übernommen. Die Teilaufhebung wird erforderlich, da die Betreiberfirma NHU Europe diesen Bereich ihres Firmeneigentums neu geordnet hat. Dies ist bereits grundbuchrechtlich und katasterrechtlich erfolgt (Bildung entsprechend neuer Flurstücke).

9. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“

Im nördlichen Bereich geht aufgrund der Planung ferner eine Teilaufhebung des am 23. Juni 2015 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“ einher. Es handelt sich um eine kleine Fläche an der südwestlichen Ecke des B-Plangebiets 10d (siehe Anlage 9).

Dort setzt der B-Plan 10d ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und eine 2,50 m breite nicht überbaubare Fläche fest.

Aufgrund eines im Norden an der Halle neu geplanten Vordaches wird eine Teilaufhebung erforderlich, da die neue Planung eine überbaubare Fläche erfordert. Die Baugrenze wird dementsprechend dort nun entsprechend etwas nach Norden versetzt.

Auch wird in diesem Zuge dort nun ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die eigentlich erforderliche Aufhebungsfläche beträgt ca. 10,5 m².

Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit und des besseren Verständnisses des B-Plans wird aber eine etwas größere Aufhebungsfläche festgesetzt.

10. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 16.01.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 53 „Daimlerstraße Süd-West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 den Vorentwurf des B-Plans (Stand: März 2018) gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen im Parallelverfahren beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 25.05.2018). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Samtgemeindebauverwaltung in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018.

Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgebrachten Stellungnahmen wurden nach Abwägung entsprechend in den Entwurf des B-Plans und der Begründung eingearbeitet.

Allerdings hat sich zum einen durch die vom Vorhabenträger geplante Erweiterung des Hallenneubaus eine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorentwurf ergeben. Dabei handelt es sich um ein geplantes Vordach an der Nordseite der Halle. B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend geändert. Da das Vordach mit seinem nordwestlichsten Teil nun ein kleines Stück in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“ hineinragt, der dort eine nicht überbaubare Fläche festsetzt, geht nun mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B-Plans auch eine entsprechende Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10d einher. Zum anderen wird im Nordosten des Plangebiets nun eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in den B-Plan neu aufgenommen.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 (Stand: Juli 2018) nebst Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Durchführung des Hauptverfahrens im Parallelverfahren beschlossen, d.h., die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Anlage 1, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

Sandbirke	- Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	- Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	- Pyrus pyraster	12 - 14
Stieleiche	- Quercus robur	14 - 16 / 18 - 20
Eberesche / Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	12 - 14
Winterlinde	- Tilia cordata	12 - 14 / 16 - 18

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3xv.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm)

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

Anlage 1, Seite 2**Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)****Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):**

Apfelsorten:	Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel, Engelsberger
Birnsorten:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne
Kirschsorten:	Büttners Rote Knorpel, Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschensorten:	Bühlers Frühzwetschge, Hauszwetschge, Graf Althans Reneklode

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Geeignete Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung:

Deutscher Name	Lateinischer Name	Fassadenseite	Kletterhilfe
Efeu	- Hedera helix	nicht an Südseite	nicht nötig
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata	nicht an Nordseite	nicht nötig
Waldrebe	- Clematis vitalba	nicht an Nordseite	erforderlich
Geißblatt	- Lonicera caprifolium	nicht an Nordseite	erforderlich
Blauregen	- Wisteria sinensis	nicht an Südseite	erforderlich

Hinweis:

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze sollte angesichts des Klimawandels insgesamt auf eine gute Trockentoleranz geachtet werden, um einem späteren Ausfall der Gehölze vorzubeugen. Es gibt Hinweise, dass beispielsweise Stieleiche, Rotbuche, Sommerlinde, Gewöhnlicher Hasel, Faulbaum und Holzapfel eine problematische Trockentoleranz haben. Hilfreiche Informationen dazu finden sich in der Forschungsstudie „Klimawandel und Gehölze1“ (Seite 36ff) der TU Dresden. Dort sind auch einheimische Bäume und Sträucher aufgeführt, die eine hohe Trockentoleranz (Stufe „sehr geeignet“) und eine gute Winterhärte (Stufen „sehr geeignet“ oder „geeignet“) haben. Beide Kriterien sollen bei neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern angesichts des Klimawandels berücksichtigt werden

Anlage 2

**Wirksamer Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bardowick
(Teilplan Bardowick), (i.d.F. der 37. Änderung vom 12.04.2011),
Ausschnitt** (eingenordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



Anlage 3

Luftbild vom Plangebiet (aus Geoportal des Landkreis Lüneburg)



Anlage 4

Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (eingeordnet, ohne Maßstab)

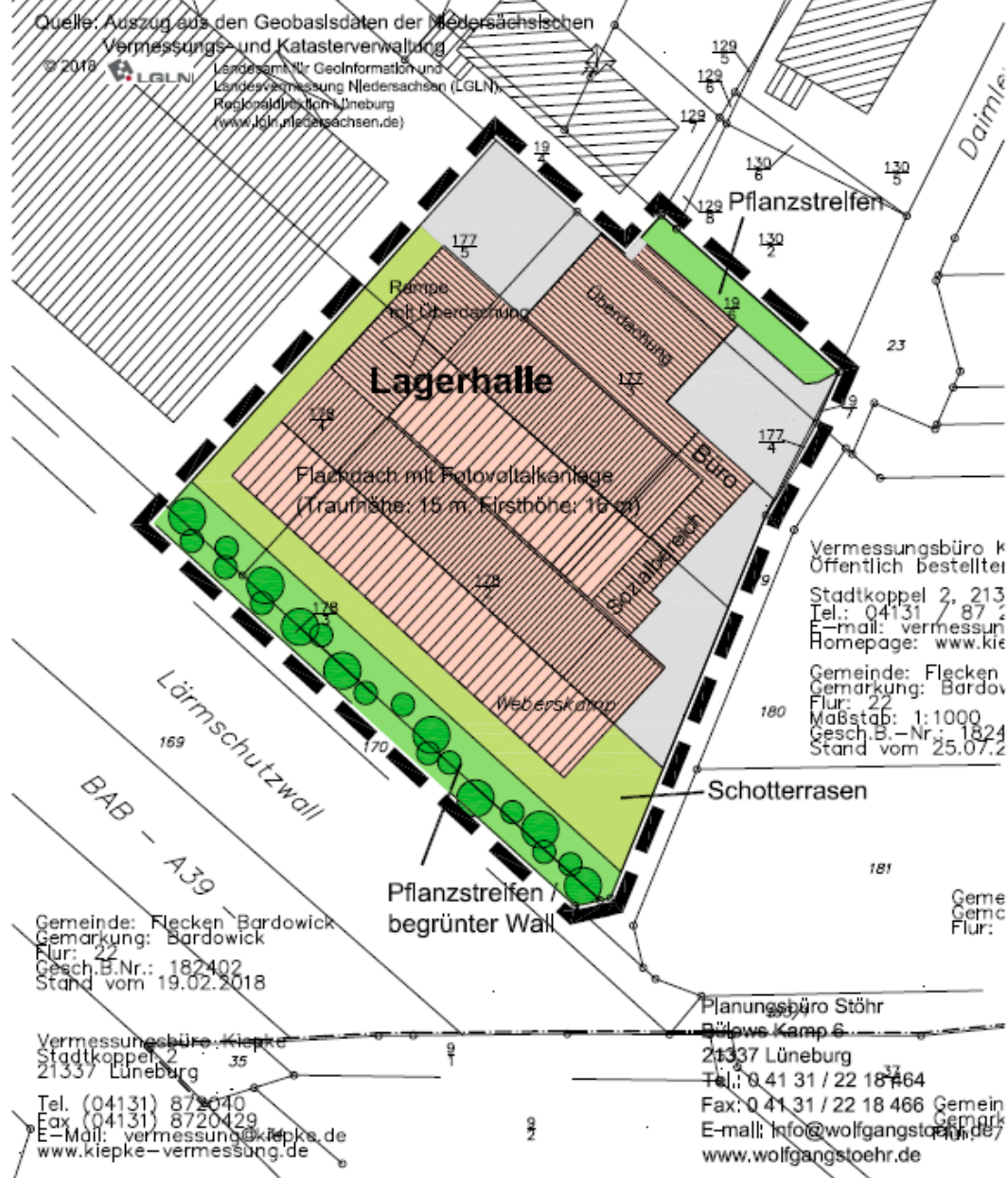
Flecken Bardowick

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Daimlerstraße Süd-West“



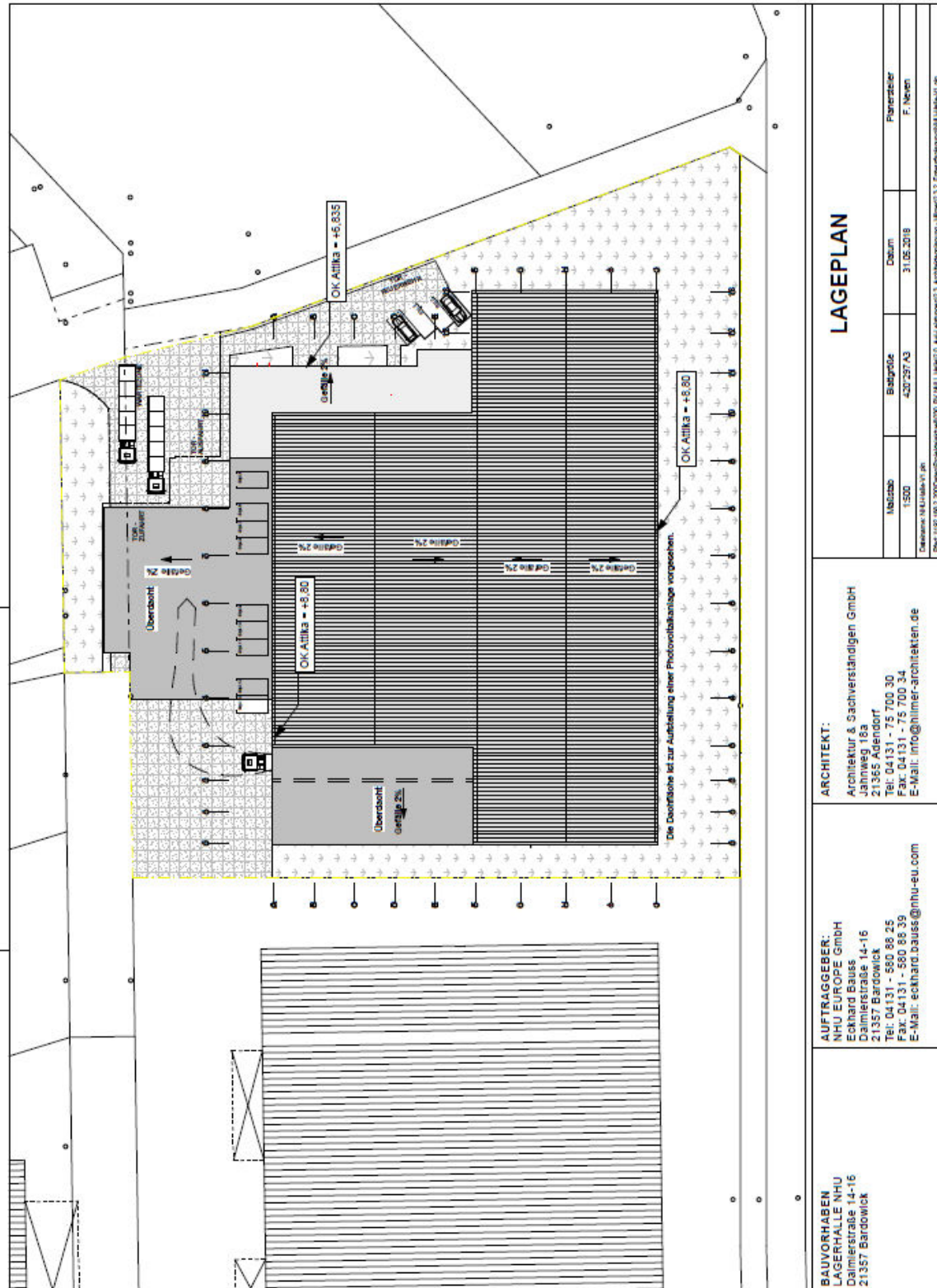
Entwurf: Stand: Juli 2018 (08.08.2018)

M. 1 : 1.000



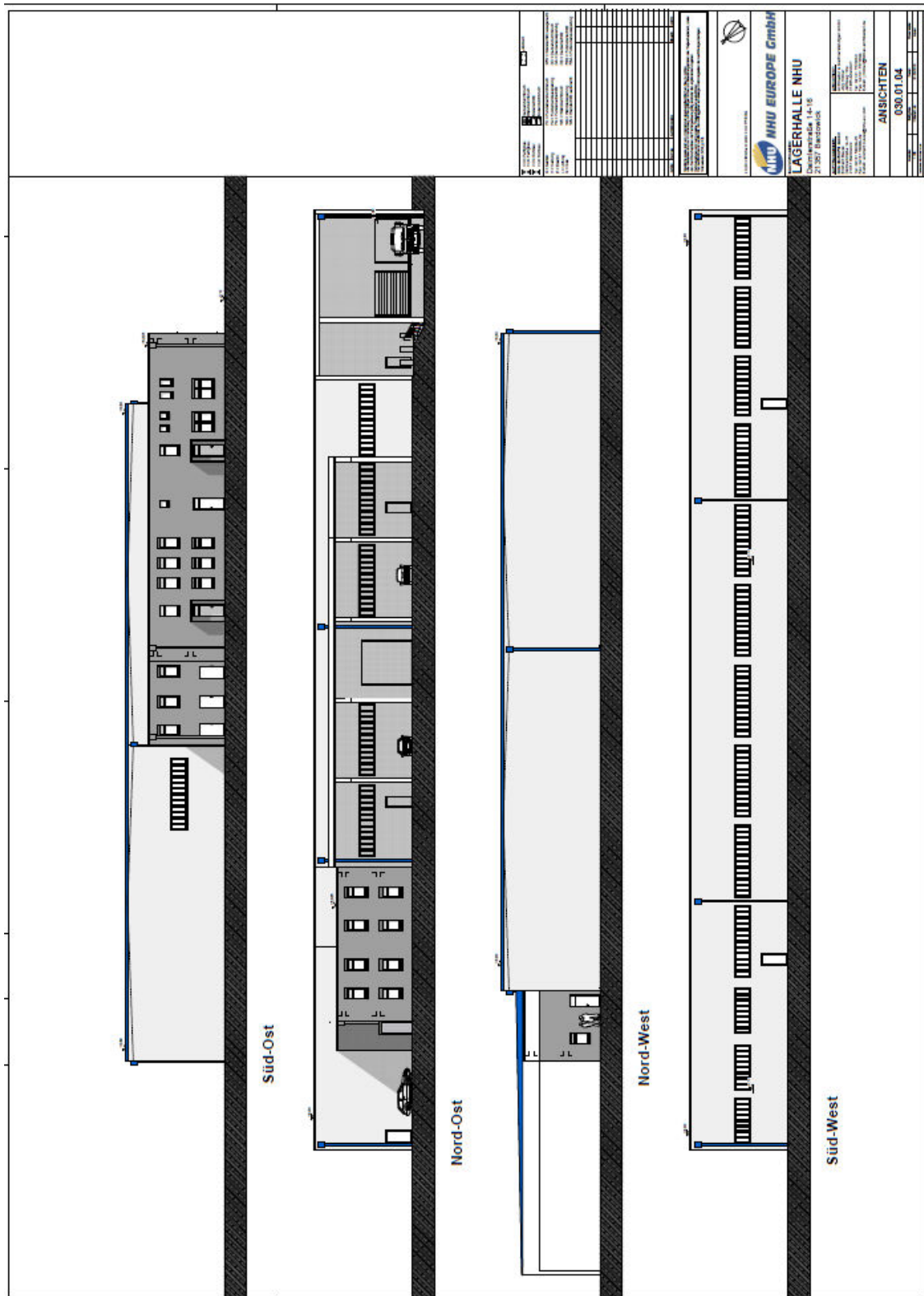
Anlage 5

Draufsicht Lageplan der neuen Lagerhalle (ohne Maßstab)



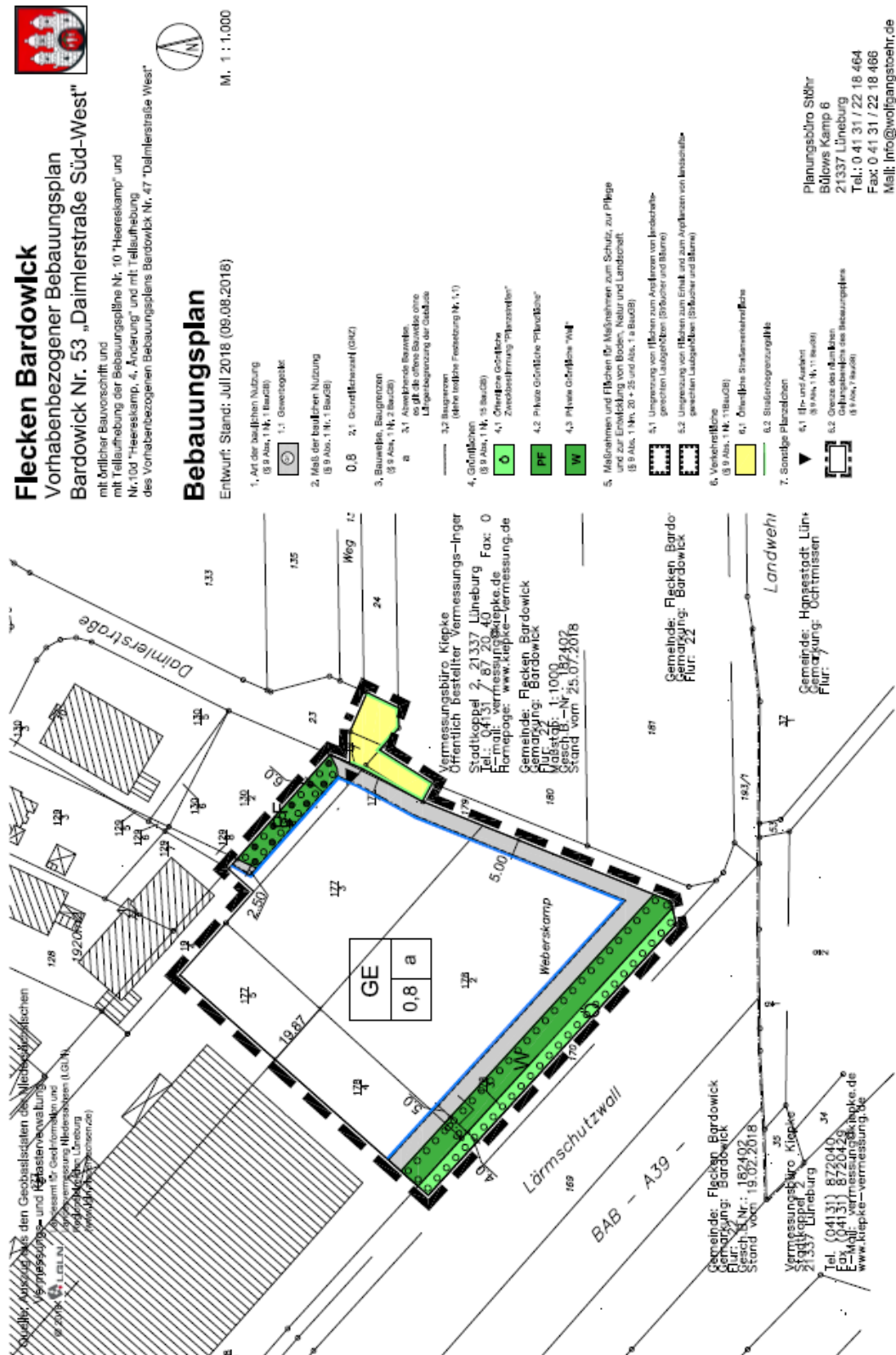
Anlage 6

Ansichten der neuen Lagerhalle (ohne Maßstab)



Anlage 7

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 53 (eingenordet, ohne Maßstab)



Anlage 8

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“,
Inkrafttreten am 03.03.2010 (eingenordet, ohne Maßstab)

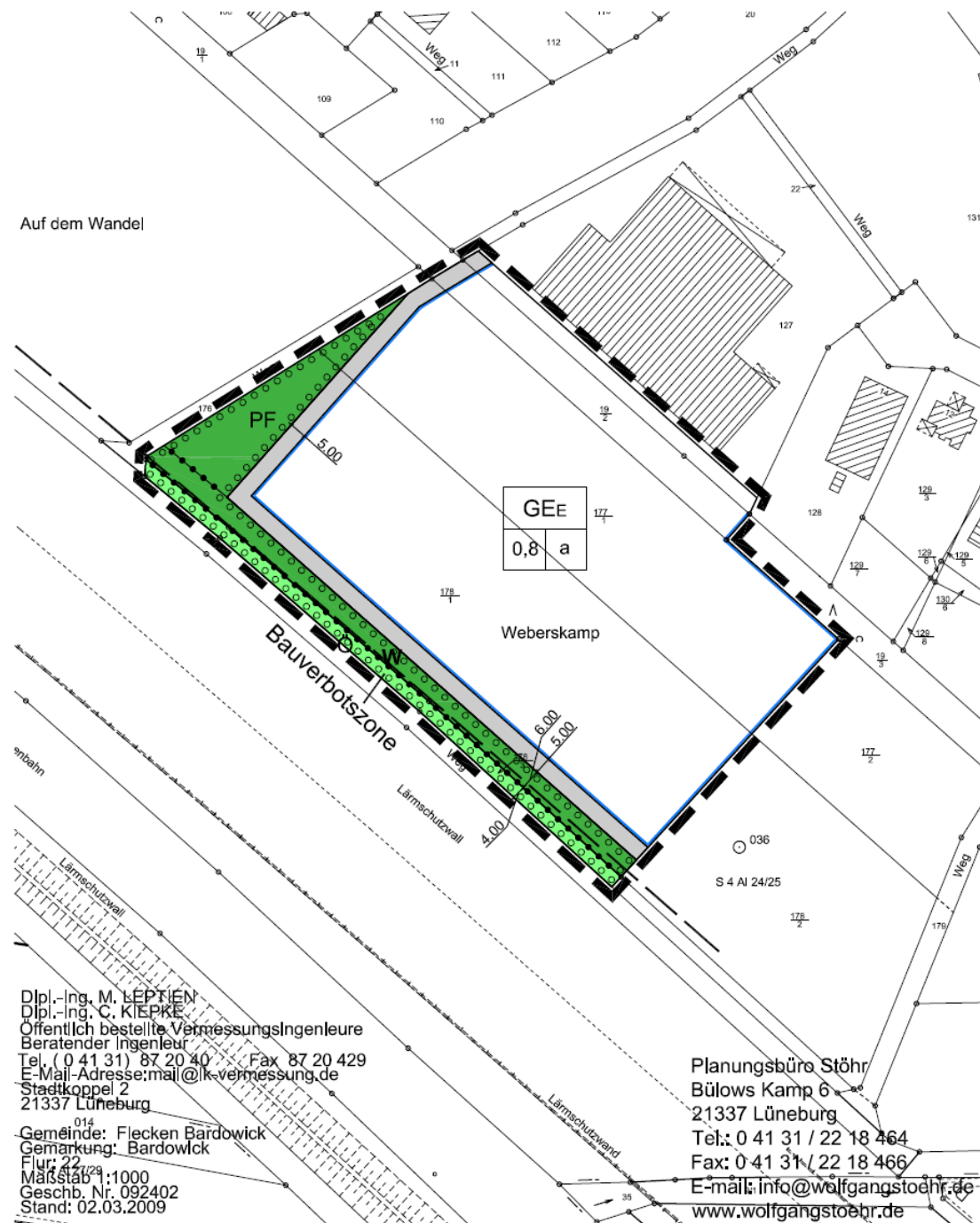
Flecken Bardowick

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bardowick Nr. 47

„Daimlerstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 "Heereskamp"



M. 1 : 1.500



Dipl.-Ing. M. LEPTJEN
Dipl.-Ing. C. KIEPKE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratender Ingenieur
Tel.: (0 41 31) 87 20 40 Fax 87 20 429
E-Mail-Adresse: mail@lk-vermessung.de
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg

Gemeinde: Flecken Bardowick
Gemarkung: Bardowick
Flur: 22/29
Maßstab 1:1000
Geschb. Nr. 092402
Stand: 02.03.2009

Planungsbüro Stöhr
Bülow's Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Anlage 9

Bebauungsplan Bardowick Nr. 10d „Heereskamp, 4. Änderung“,

Inkrafttreten am 23.06.2015

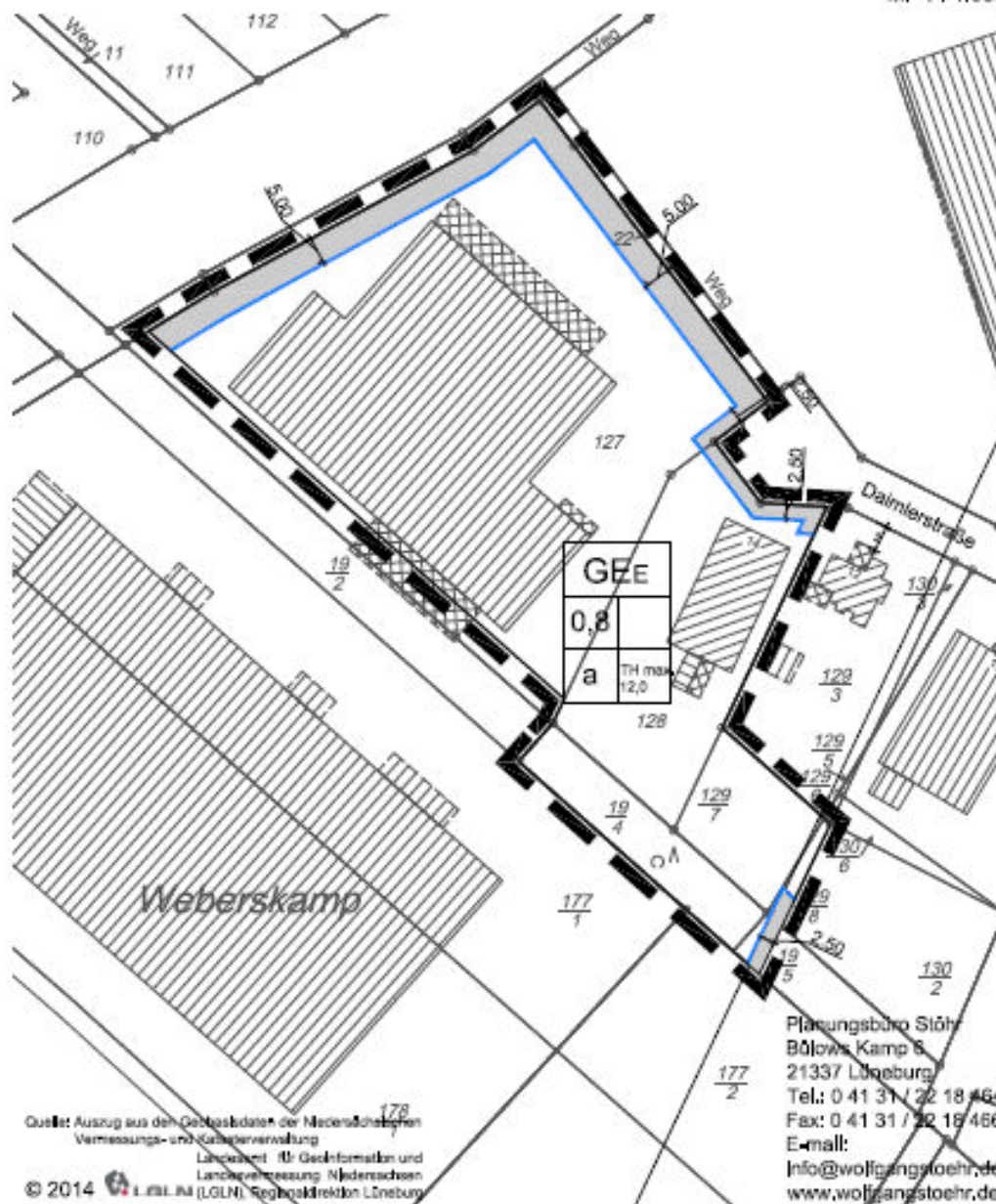
(eingeordnet, ohne Maßstab)

Flecken Bardowick

Bebauungsplan Bardowick Nr. 10d "Heereskamp, 4. Änderung"
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Tellaufhebung des
vorhabenbezogenen B-Plans Bardowick Nr. 47 "Daimlerstraße West"



M. 1 : 1.000



Anlage 10

**Teilauszug aus Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“,
Inkrafttreten am 24.02.1993** (eingenordet, ohne Maßstab)

