- VORGEZOGENE BETEILIGUNG -

Flecken Bardowick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 45a „Landwehr; 1. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a 3.1 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude

3.2 Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.5, 4.6)

5.2 Private Grünfläche "Pflanzstreifen"
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

5.3 Private Grünfläche "Retentionsmulde"
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.7)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nm. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

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

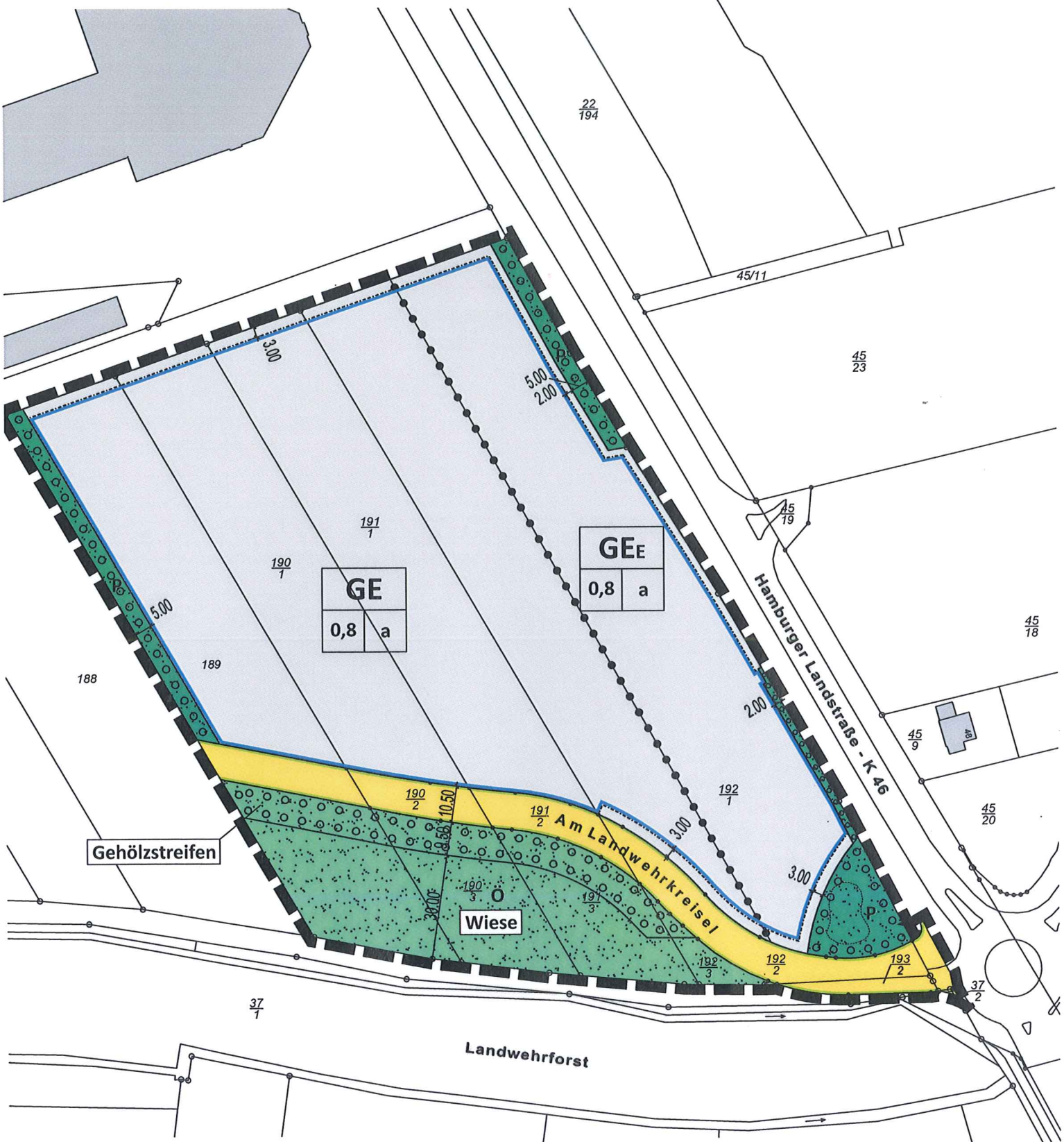
Flecken Bardowick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 45a „Landwehr; 1. Änderung"

mit örtlicher Bauvorschrift

N

M. 1:1.500



Quelle Kataster:

Dipl.-Ing. Gertrud Frick-Lull
Öffentl. bestellte Vermessungsing.
Gümse Nr. 69 · 29451 Dannenberg / Elbe
Tel.: 05861 9895-0
Fax: 05861 9895-25
E-mail: info@fl-vermessung.eu

Dannenberg, den 11.10.2017

Planverfasser:

DONNERMANN & PARTNER GMBH
Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro
Am Felsenkeller 5 · 97509 Kolitzheim
Tel.: 09385 9730-0
info@donnermann-und-partner.de
www.donnermann-und-partner.de

Kolitzheim, den 27.10.2020

.....
Planverfasser

Flecken Bardowick

Vorhaben- und Erschließungsplan
Bardowick Nr. 45a „Landwehr; 1. Änderung"

M. 1:1.500

Quelle Kataster:

Dipl.-Ing. Gertrud Frick-Lull
Öffentl. bestellte Vermessungsing.
Gümse Nr. 69 · 29451 Dannenberg / Elbe
Tel.: 05861 9895-0
Fax: 05861 9895-25
E-mail: info@fl-vermessung.eu

Dannenberg, den 11.10.2017

Planverfasser:

DONNERMANN & PARTNER GMBH
Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro
Am Felsenkeller 5 · 97509 Kolitzheim
Tel.: 09385 9730-0
info@donnermann-und-partner.de
www.donnermann-und-partner.de

Kolitzheim, den 27.10.2020

Flecken Bardowick

Kurzbegründung zur Änderung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bardowick Nr. 45 „Landwehr“

mit örtlicher Bauvorschrift

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bardowick Nr. 45 a „Landwehr“ 1. Änderung

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch

Donnermann & Partner GmbH – Architektur- und Ingenieurbüro
Am Felsenkeller 5
97509 Kolitzheim
Tel. 09385 9730-0
Fax 09385 9730-10
E-mail: info@donnermann-und-partner.de
www.donnermann-und-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Lage und Begrenzung

3. Planung / städtebauliches Konzept
   3.1 Geplante Erweiterungsbauten
   3.2 Öffentliche und private Grünflächen
   3.3 Verkehrliche Erschließung

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung
   4.1 Emissionen / Immissionen

- Anlage 1: Nutzungskonzept
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Objektplanung

5. Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan

1. Allgemeines / Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Jahr 2008 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Landwehr“ aufgestellt. Im Anschluss wurde der erste Bauabschnitt realisiert.

Derzeit werden viele Artikel im Freilager gelagert. Ein großer Teil soll künftig in der neuen Baustofflagerhalle gelagert werden, um die Ware vor schädlichen Witterungseinflüssen zu schützen. Weiterhin sollen neue Warengruppen aufgenommen werden. Diese sollen ebenfalls in der neuen Baustofflagerhalle sowie im überdachen Holzlager eingelagert werden.

Um die Anlieferungen und Abholungen kunden- und lieferantenfreundlicher abwickeln zu können, wird eine große überdachte Ladezone vorgesehen.

Damit der Service für die Handwerkerkunden verbessert werden kann, ist ein Fachhandelsmarkt geplant.

Neue Büro- und Sozialflächen werden in diesem Bereich ebenfalls vorgesehen, um Arbeitsplätze für neue Mitarbeiter schaffen zu können.

Das bestehende Ausstellungs- und Bürogebäude wird umgebaut und modernisiert.

Das Vorhaben wird insgesamt unter Beachtung von Energieeffizienz geplant. Es wird auch eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung für Beleuchtung, Beheizung und Klimatisierung vorgesehen.

Auf Grund dessen soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 a „Landwehr" erfolgen.

2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Daimlerstraße und westlich an der Kreisstraße 46. Südlich wird das Gebiet von der Landwehr begrenzt. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,23 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Planung / städtebauliches Konzept

3.1 Geplante Erweiterungsbauten

Folgende Teilbereiche sind geplant:

- SB-Fachmarkt:	ca. 737 m²
- Integrierte Büro- und Sozialflächen:	ca. 689 m²
- Lager Fachmarkt:	ca. 307 m²
- Frostfreies Lager (u.a. Bauchemie):	ca. 1.091 m²
- Baustofflagerhalle:	ca. 2.234 m²
- Überdachtes Holzlager:	ca. 422 m²
- Überdachte Ladezone:	ca. 1.338 m²

3.2 Öffentliche und private Grünflächen

Die Grünflächen gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 bleiben erhalten. Die Neubauten werden zum großen Teil auf den bereits jetzt versiegelten Lagerflächen errichtet. Die bestehende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird eingehalten.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt so, wie sie jetzt bereits besteht.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Emissionen / Immissionen

Durch die Konzentration wesentlicher Lagergüter in die neuen Lagerhallen, werden die Fahrwege der Gabelstapler wesentlich reduziert, da derzeit in der Freifläche nicht hoch gelagert werden kann und die Lagerung als Flächenlager erfolgt. In den neuen Lagerhallen kann das Lagergut in Regalen bis auf eine Höhe von 7,50 m ge

lagert werden. Die derzeit mit Diesel betriebenen Gabelstapler werden zum Großteil durch umweltfreundlichere Elektro- bzw. Gasstapler ersetzt.

6. Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan bleiben erhalten. Lediglich der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag müssen geändert werden.