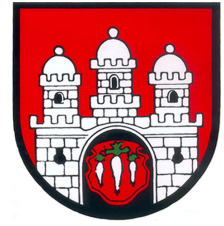


Flecken Bardowick



Kurzbegründung zum

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

mit örtlicher Bauvorschrift und

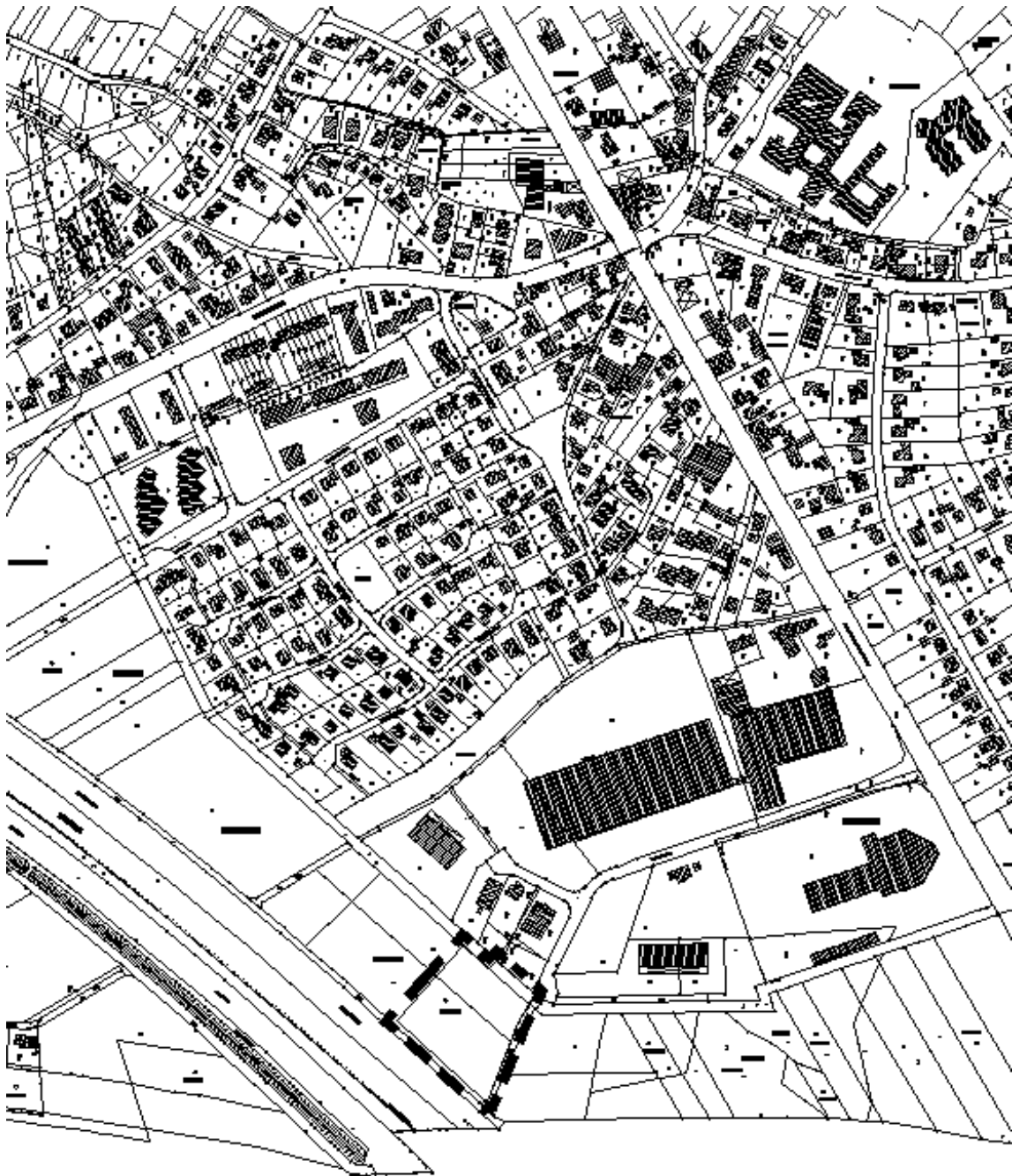
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 10 „Heereskamp“ und
mit Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“

Vorentwurf, Stand: März 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 (eingenordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



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

© 2008 GLL ALGN

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 Nutzung / Vorhaben- und Erschließungsplan	5
5.2 Geplante Festsetzungen / verkehrliche Erschließung	5
5.3 Wesentliche Auswirkungen	6
6. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“	6
7. Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47 „Daimlerstraße West“	7
8. Bauleitplanerisches Verfahren	7

- Anlage 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (Teilplan Bardowick)
- Anlage 2: Luftbild Plangebiet
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4: Grundrisse der neuen Lagerhalle
- Anlage 5: Schnitte der neuen Lagerhalle
- Anlage 6: Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 7: Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 47 „Daimlerstraße West“

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. 0,98 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 mit Laubgehölzen bepflanzter Pflanzstreifen vorhanden. 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 Nutzung / Vorhaben- und Erschließungsplan

(siehe Anlage 3)

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, Konservierungsstoffen 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 4 + 5).

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, Umfahrt des Hauptbaukörpers).

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll von der Daimler Straße 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 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 6)

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“ wird das neue Betriebsgelände des Lagers für Lebensmittelzusatzstoffe als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einem entsprechend großen Baufenster ausgewiesen. Auf die bei den beiden vorgenannten beiden 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 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

Damit sich die Gebäude und die Werbeanlagen in die umgebenden Strukturen (Orts- und Landschaftsbild) möglichst verträglich einfügen, ist auch hier eine örtliche Bauvorschrift geplant.

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

Der Ausgleich für den geplanten Eingriff in 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 Bearbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren. Die Ausgleichsfläche bzw. die Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkret geregelt.

Wie bereits erwähnt, soll die Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Daimlerstraße über die bereits vorhandene Sticherschließung erfolgen. Zwar ist der Einmündungsbereich der Daimlerstraße in die Hamburger Landstraße (K 46) bereits verkehrlich ausgelastet, da mit dem geplanten Vorhaben jedoch keine Kundenverkehre verbunden sind, ist die vorgesehene Erschließung über die Daimlerstraße vertretbar.

5.3 Wesentliche Auswirkungen

Zum derzeitigen frühen Planungsstadium sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen, weder immissionschutzrechtlich, noch naturschutzrechtlich bis auf das Landschaftsbild und die geplante Bodenversiegelung, noch verkehrlich. Die Konkretisierung der Auswirkungen bleibt allerdings der Entwurfsphase des B-Plans vorbehalten. Dazu wird dann auch ein Umweltbericht erstellt, der als Teil II einen selbständigen Teil der Begründung bildet.

6. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“

Mit diesem Bebauungsplan geht eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ einher, da es im nordöstlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets zu Überschneidungen kommt. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 wird in diesem Bereich ein durchgängiger öffentlicher Pflanzstreifen festgesetzt. Zwischen der vorhandenen und der geplanten Lagerhalle soll jedoch keine Grünfläche mehr festgesetzt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 wird zudem notwendig, um die konsequente Ausweisung eines durchgehendes Baufensters zwischen beiden Hallen zu ermöglichen.

7. 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 werden ebenfalls 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).

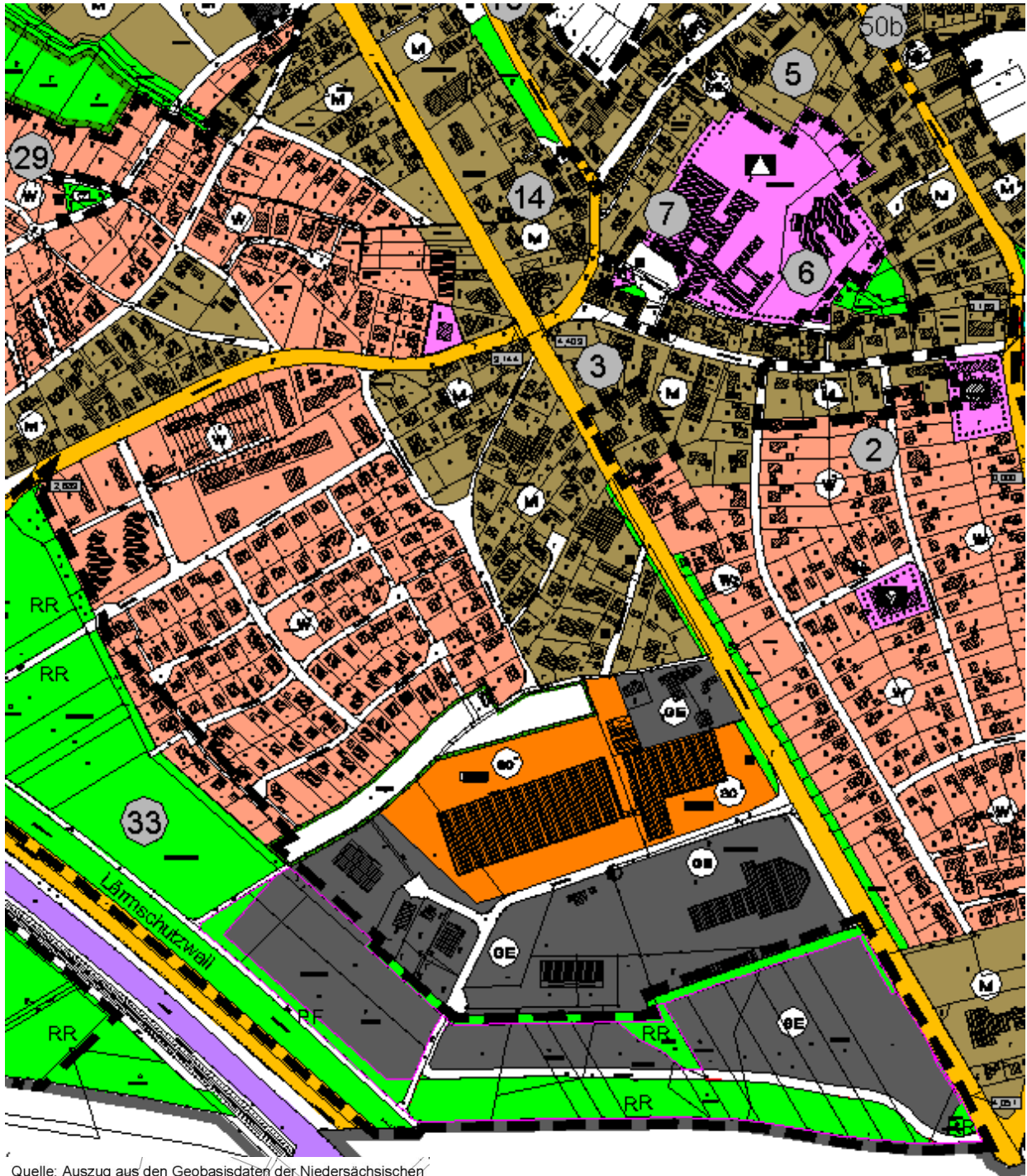
8. Bauleitplanerisches Verfahren

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.

Zunächst sollen nun auf der Grundlage des dargelegten Vorentwurfs/Konzepts die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Anlage 1

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



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

© 2008  

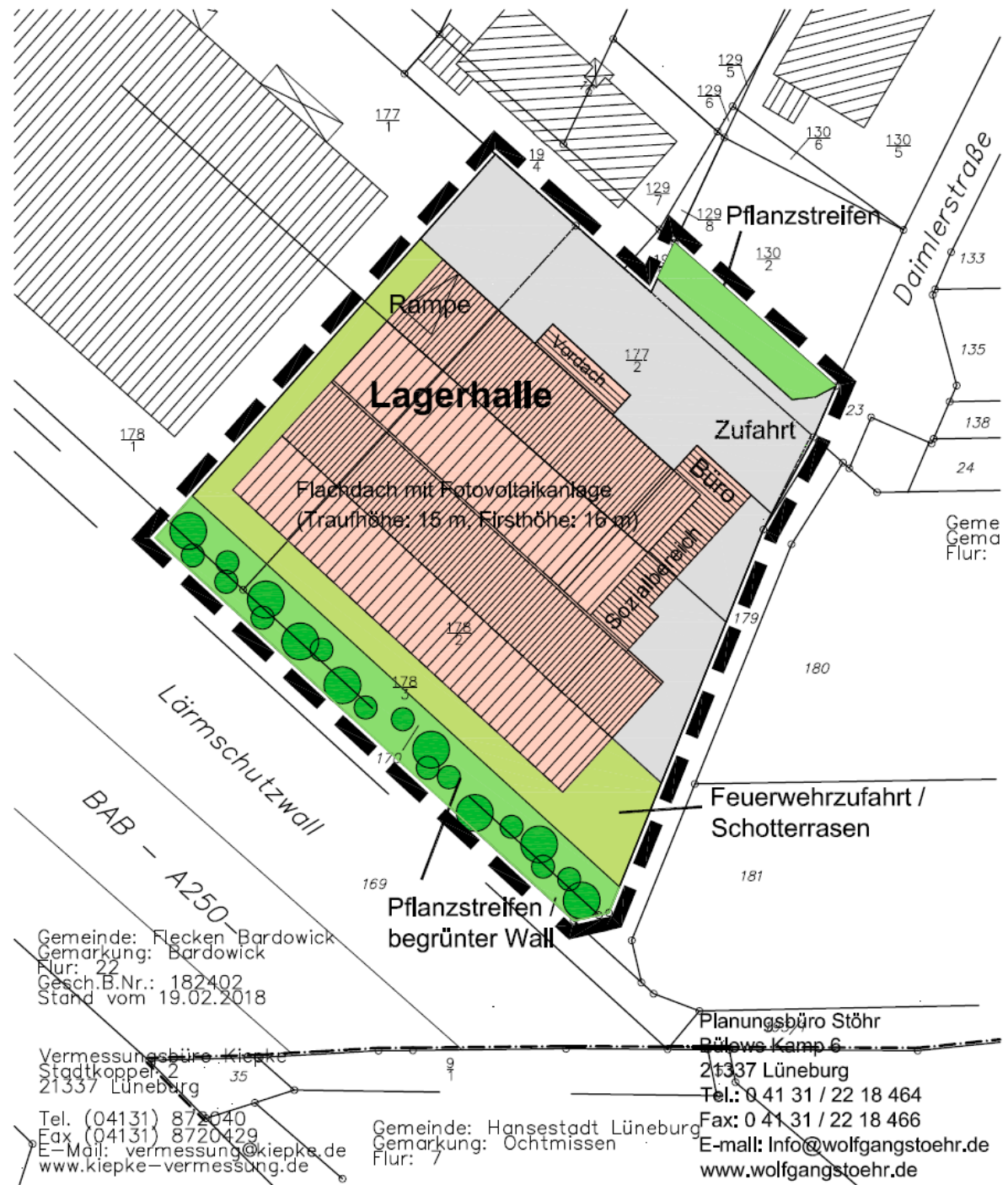
Anlage 2

Luftbild vom Plangebiet (aus Geoportal des Landkreis Lüneburg)



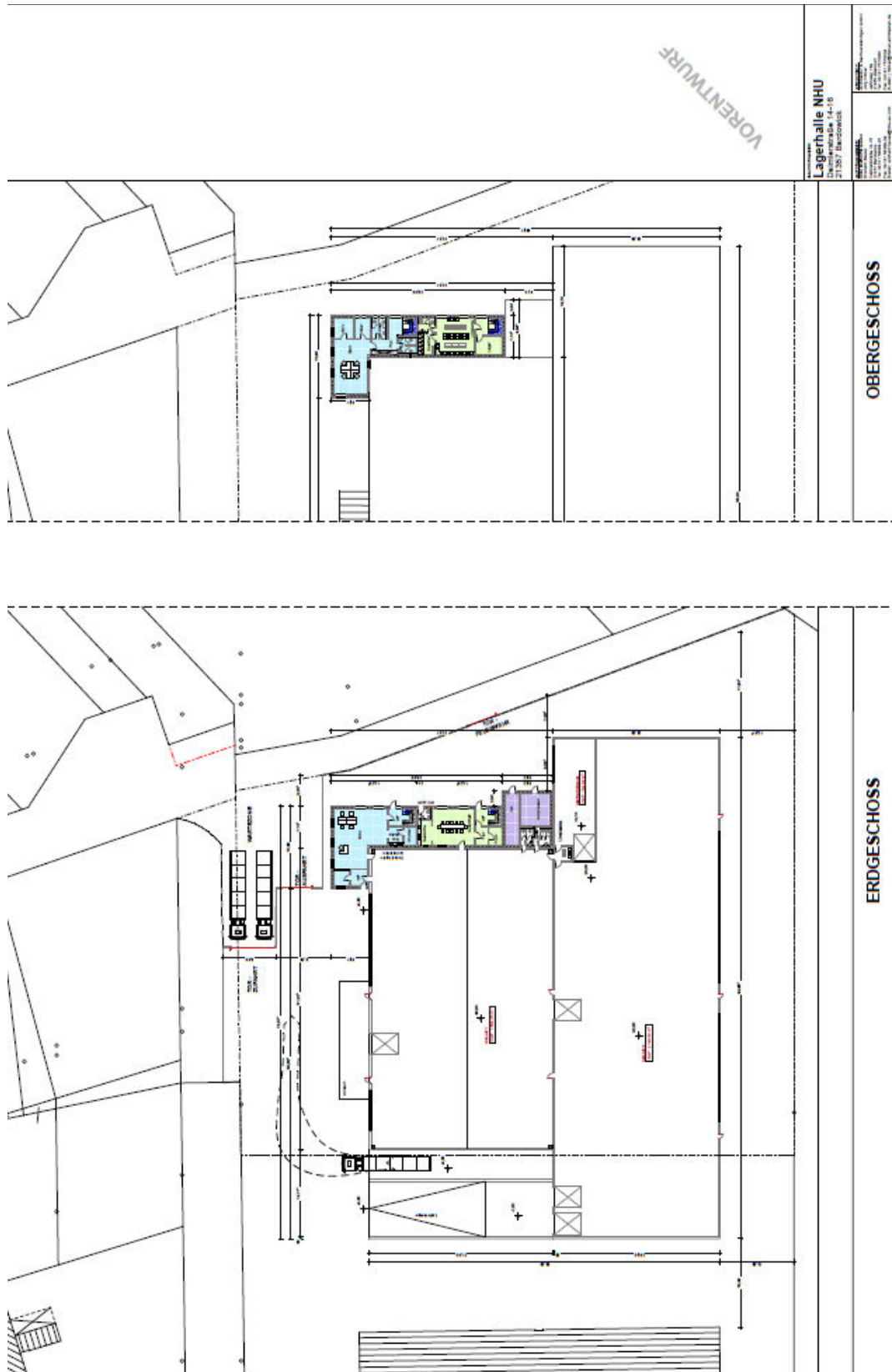
Anlage 3

Vorhaben- und Erschließungsplan (eingenordet, ohne Maßstab)



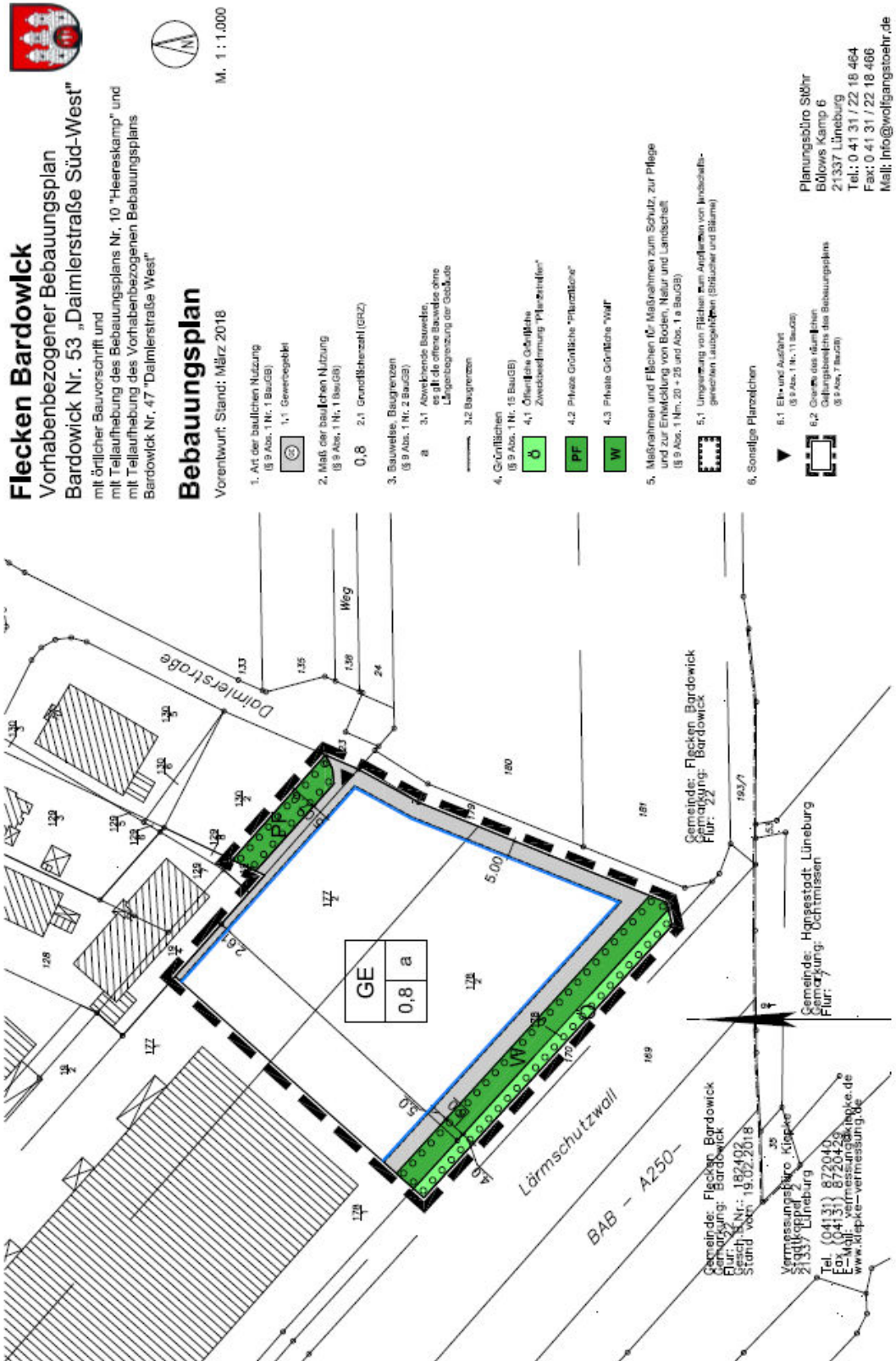
Anlage 4

Grundrisse der neuen Lagerhalle (ohne Maßstab)



Anlage 6

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 53 (eingenordet, ohne Maßstab)



Anlage 7

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

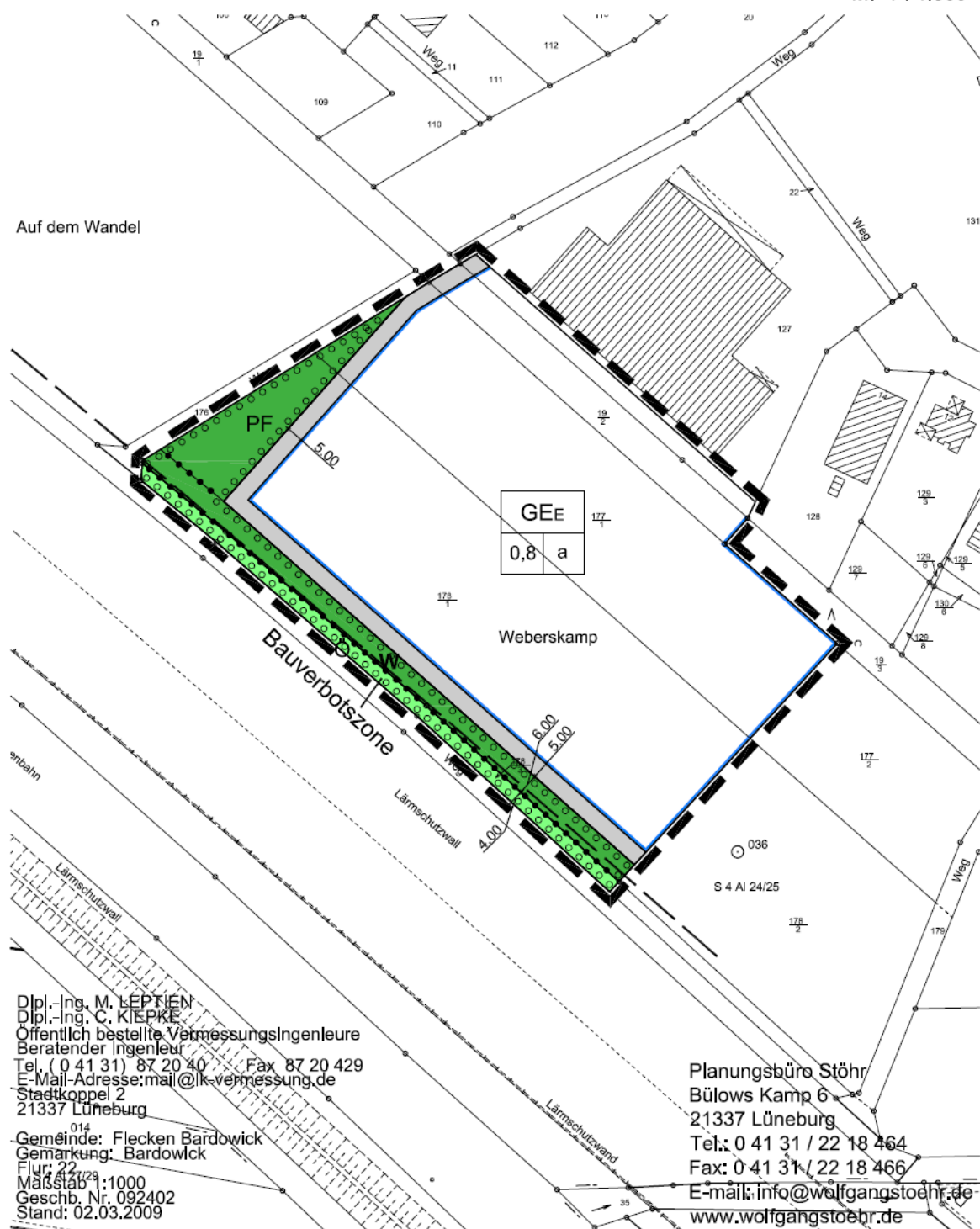
Flecken Bardowick

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. LEPTIEN
Dipl.-Ing. C. KIEPKE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenleure
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
M 1:1000
Gesch. Nr. 092402
Stand: 02.03.2009

Planungsbüro Stöhr
Bülows 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