

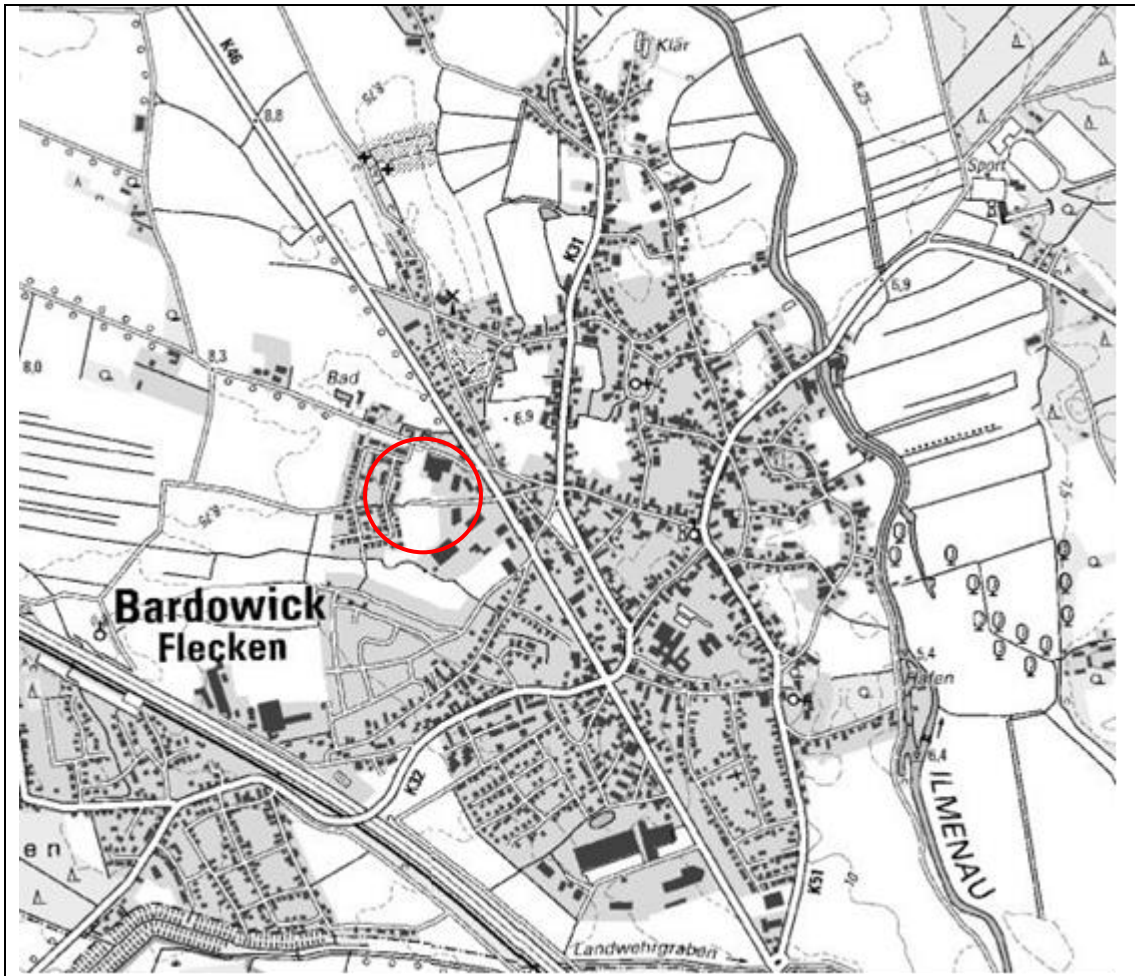
Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40c

Gebiet: „Vor der Westermarsch“

Begründung



Bearbeitung:

Verfahrensstand nach BauGB

14.12.2017

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad

Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707

79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde.....	4
3 Anlass der Planung	4
4 Allgemeines Planungsziel	5
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	5
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003, i. d. F. der 1. Änderung 2010	6
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	8
5.4 Landschaftsplan	8
5.5 Bebauungsplan Nr. 40 sowie 1. und 2. Änderung	9
6 Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 des Flecken Bardowick	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2.1 Bauweisen und Baugrenzen	10
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	11
6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ).....	11
6.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	11
6.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses	12
6.3 Örtliche Bauvorschriften	12
7 Verkehrserschließung	13
7.1 Individualverkehr	13
7.2 ÖPNV-Anbindung	13
8 Umweltbelange	14
8.1 Immissionen	14
8.2 Natur und Landschaft.....	14
8.2.1 Grünordnerische Festsetzungen	15
9 Ver- und Entsorgung	15
10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	16
11 Billigung	17

Anlage: Schallgutachten, erstellt durch Dipl.-Ing. Manfred Schilling, Lüneburg.

1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c „Vor der Westermarsch“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c umfasst den westlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 des Flecken Bardowick.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie einer Ergänzung durch Wohnnutzungen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im westlichen Siedlungskörper des Flecken Bardowick befindet und mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 vom 12.04.2011 überplant ist. Da bei der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung des Flecken Bardowick vorgenommen wird und mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. IS.3634) , i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.05.2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Um dennoch alle relevanten Inhalte für die weitere Planung berücksichtigen zu können, wird eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und ggf. im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch den Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme in der Zeit vom ... bis abzugeben.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde

Bardowick ist eine Gemeinde im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und eine von sieben Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c liegt am westlichen Siedlungsrand von Bardowick und südwestlich der Kreisstraße K 46 („Hamburger Landstraße“).

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- Südlich der Flurstücke 154/5 und 154/4 (teilweise),
- Östlich des Flurstücks 158/12 (teilweise),
- Westlich und südwestlich der Flurstücke 158/25 (teilweise), 175/4 und 175/2 sowie
- Nördlich und nordwestlich der Flurstücke 177/16, 177/17 und 205/3 (teilweise).

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bardowick, Flur 7, die Flurstücke 158/16 und 158/17 sowie Teilbereiche der Flurstücke 158/12, 158/25, 175/3, 176/1 und 195/7.

Nördlich begrenzt die entlang der Straße „Vor der Westermarsch“ bestehende Wohnbebauung den Geltungsbereich. Östlich sowie südlich grenzen Einzelhandelseinrichtungen an das Plangebiet an und begrenzen dieses. Im Westen bildet eine öffentliche Grünfläche den Puffer zwischen dem Vorhaben-gebiet und der angrenzenden Wohnbebauung an der Straße „Kreuzkamp“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 26.870 m² - vgl. folgende Tabelle:

Tabelle: Flächengrößen (in m²)

Verkehrsfläche	1.955
Besondere Verkehrsfläche	420
Mischgebiet	20.425
Öffentliche Grünflächen	3.705
Private Grünflächen	365
SUMME	26.870

Die Flächen des Plangebietes sind geprägt durch Einzelhandelseinrichtungen, die sich zum Teil im Plangebiet befinden. Weitere Teilflächen des Plangebiets unterliegen derzeit keiner spezifischen Nutzung und sind als Brachfläche einzustufen.

3 Anlass der Planung

Die Fläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick befindet sich in einem Mischgebiet, das im Osten durch ein Gewerbegebiet begrenzt wird. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich vorwiegend Wohnhäuser. Derzeit wird die Fläche des Plangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 40 des Fleckens Bardowick überplant. Dort ist sie als Mischgebiet festgesetzt. Bislang kann die Fläche aufgrund rechtskräftiger Festsetzungen bzgl. der Lage der Baugrenze sowie einer Anpflanzungsfläche nicht optimal genutzt werden. Die ursprüngliche

Planung wird daher durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick den aktuellen Anforderungen angepasst.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Fläche des Plangebietes städtebaulich neu zu ordnen, um dem dort bestehenden Einzelhandelsbetrieb eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen. Ergänzend wird der nördliche Bereich für eine bessere Ausnutzung durch Wohnbebauung vorbereitet.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das vorhandene Flächenpotenzial besser nutzen zu können und durch geänderte Festsetzung neben der Erweiterung der Lagerflächen des vorhandenen Getränkemarktes auch eine wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen.

Die Festsetzung des Mischgebiets (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO bleibt bestehen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Anpflanzungen und zur Errichtung eines 3 m hohen Walles wird in nördliche Richtung verschoben, sodass der bereits bestehende Getränkemarkt in diesem Bereich seine Erweiterung vorsehen kann. Gleichzeitig wird auch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entlang des Walles in nördliche Richtung verschoben, sodass weiterhin eine Anbindung an die öffentliche Grünfläche im Westen des Gebiets besteht.

Die im Ursprungsplan angedachte Wendeanlage wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c vergrößert, sodass bei einem Durchmesser von 24 m auch das Wenden von größeren Fahrzeugen, z.B. eines Müllfahrzeuges und zur Belieferung des Getränkemarktes, ermöglicht wird.

Zur optischen Trennung und zum Schutz vor Immissionen ist zwischen der nördlich geplanten Wohnbebauung und der Fläche für die beabsichtigte Erweiterung des Getränkemarktes eine Schallschutzanlage vorgesehen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

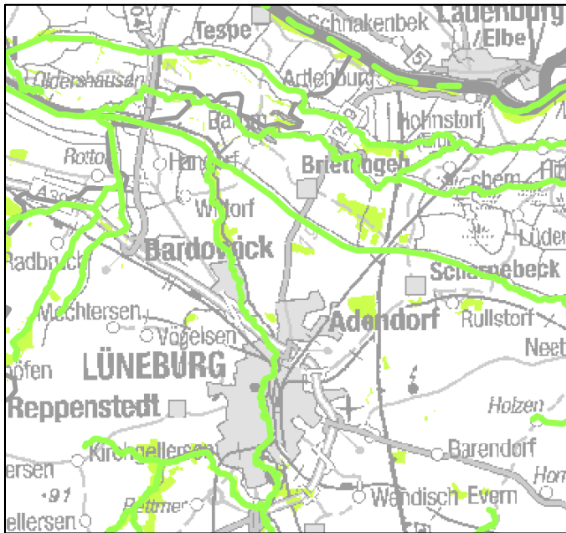
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3+4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick zu berücksichtigen:

5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist vor kurzem geändert worden. Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.



Die zeichnerische Darstellung der Änderungsverordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsens stellt innerhalb des Fleckens im Bereich der Ilmenau einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu den naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen auf, sodass eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (2.1 02)

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen. (2.1 06)

Der Flecken Bardowick folgt den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c „Vor der Westermarsch“, in dem eine Fläche im Innenbereich planungsrechtlich für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes sowie für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet wird.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003, i. d. F. der 1. Änderung 2010

Die Raumordnungsprogramme beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg enthält für den Flecken Bardowick die nachfolgenden Darstellungen:



- Ausgewiesen als Grundzentrum
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung / Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung / Entwicklung von Wohnstätten
- Wird von zwei Hauptverkehrsstraßen mit überregionaler Bedeutung sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung durchquert, entlang der Nord-Süd-Achse verkehrt regional bedeutsamer Busverkehr
- Südwestlich des Flecken Bardowick befindet sich eine Autobahn sowie eine Haupteisenbahnstrecke

Abbildung 1: Ausschnitt RROP, Quelle: Landkreis Lüneburg

Auszug aus dem RROP des Landkreises Lüneburg, 2.1 15

Bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung nehmen die Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnstätten“ eine herausgehobene Stellung ein. Es handelt sich dabei – unverändert - um Lüneburg, Adendorf, Bardowick und Reppenstedt. Diese Orte sind auch aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der Lage besonders geeignet, in gewissem Umfang eine Entlastungsfunktion für den weiterhin bestehenden Siedlungsdruck der Hansestadt Lüneburg zu erfüllen.

Der Flecken Bardowick wird als Grundzentrum eingestuft und hat somit eine Versorgungsfunktion für weitere Teile des Samtgemeindegebiets. Demnach sind hier Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs bereit zu stellen. Das Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick entspricht den Zielen der Regionalplanung, da diese die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht und somit Arbeitsplätze sichert. Zudem kann auch der Schwerpunktaufgabe der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen werden, da im Rahmen der 3. Änderung auch eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet ermöglicht wird.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle: Samtgemeinde Bardowick

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick enthält für die Fläche des Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) sowie einer Grünfläche. Um das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan des Flecken Bardowick wird im Anschluss an das Verfahren des Bebauungsplanes geändert.

5.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogrammes und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Landschaftsplan, Quelle: Flecken Bardowick

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird derzeit überarbeitet. Der derzeit gültige Landschaftsplan (1998) der Samtgemeinde Bardowick trifft für den Plangeltungsbereich folgende Aussage:

- Verbesserung der Einbindung von Bauflächen in das Landschaftsbild.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes. Das geplante Vorhaben übernimmt die in dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des südlich angrenzenden Grabens und gewährleistet somit den Erhalt der bereits durch die vorangegangenen Bauleitplanungen vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen.

Der derzeit gültige Landschaftsrahmenplan (2017) zeigt für Teile des Plangebiets zwei Biotoptypen an:

- Halbruderales Gras- und Staudenflur
- Sandacker

Die Fläche der halbruderalen Gras- und Staudenflur ist im Landschaftsrahmenplan als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 22 BNatSchG ausgewiesen. Die v.g. Biotoptypen der halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie der Sandacker stellen auf Ebene des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes kein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Der Flecken Bardowick hat bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 seine städtebauliche Zielsetzung einer Entwicklung des Plangebietes als gemischte Baufläche verdeutlicht.

5.5 Bebauungsplan Nr. 40 sowie 1. und 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ wurde am 18.11.2010 beschlossen. Ziel und Zweck der Planung war die städtebauliche Ordnung des gewerblich geprägten Gebiets. Neben der Ausweisung von Gewerbeflächen war ein weiteres Ziel die Festsetzung von Mischgebieten, um neben gewerblichen Nutzungen in Teilbereichen auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde für den Getränkegroßhandel ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Die innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 bestehenden Verkehrsflächen wurden 2015 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 überplant.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 des Flecken Bardowick schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsflächen des im Osten des Gebietes ansässigen Lebensmitteldiscounters.

Die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung werden durch das Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Bereich der Verkehrswege überplant.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den westlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 aus dem Jahr 2011.

6 Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 des Flecken Bardowick

Sämtliche Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Mischgebietes (MI) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c werden zum Großteil aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 des Flecken Bardowick übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht allgemein zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 als Mischgebiet (MI) festgesetzt, allerdings aber durch die festgesetzte Anpflanzungsfläche in zwei Bereiche unterteilt. Um die Fläche in Verbindung mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen nutzen zu können, wird die v. g. Anpflanzungsfläche in nördliche Richtung verlagert.

Gartenbaubetriebe erfordern einen größeren Flächenbedarf und würden somit die weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb des Mischgebietes stark begrenzen. Vergnügungsstätten verursachen besonders in den Abend- und Nachstunden störenden Besucherverkehr und führen zu Lärmemissionen im Hinblick auf die angrenzenden Wohnbebauungen entlang der Straße „Kreuzkamp“. Die vorangehenden Ausschlüsse werden vorgenommen, um Konflikte zwischen den künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie den unmittelbar angrenzenden Nutzungen auszuschließen.

Durch die geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets ist die Nutzungsmischung des festgesetzten Mischgebiets (MI) gewährleistet. Für den Getränkemarkt im Süden des Plangeltungsbereiches gilt der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen sind zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt nachweislich nicht zu erwarten sind. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der Getränkemarkt sich bei einer möglichen baulichen Veränderung den örtlichen Gegebenheiten anpasst und seinen Charakter bewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Bauweisen und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22 + 23 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen des Mischgebietes (MI) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt, um die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Diese Festsetzung ist z.B. zur Errichtung einer gewerblich genutzten Halle oder eines Mehrfamilienhauses mit ausreichender Größe notwendig. Um den Nachbarschutz zu gewährleisten, sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise an den Grundstücksgrenzen einzuhalten. An den Grundstücksgrenzen, die parallel zur Planstraße sowie zur Straße „Vor der Westermarsch“ verlaufen, ist ein Grenzabstand von 5 m

einzuhalten, um die zukünftigen Nutzer vor möglichen Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf den Straßen zu schützen.

Um die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu gewährleisten und den künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb der Planfläche des Mischgebietes zwei große Baufenster festgesetzt. Durch die Ausweisung dieser Baufenster können sowohl die geplante Betriebserweiterung als auch die zukünftigen Neubauten planungs- und bauordnungsrechtlich auf dem Gelände neu untergebracht werden.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,5 in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe (FH) über Oberkante der Fahrbahnmitte stellt sicher, dass innerhalb des Mischgebietes keine unverhältnismäßig großen Gebäude entstehen. Die Fläche des Mischgebietes (MI) stellt den Übergang zwischen den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und dem westlich des Geltungsbereiches bestehenden Wohnnutzungen dar.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der zu berücksichtigenden Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist in dem festgesetzten Mischgebiet bis zu 0,8 zulässig.

Zugunsten des bestehenden Getränkemarktes ist entsprechend des erweiterten Bestandsschutzes eine Überschreitung der festgesetzten GRZ hinsichtlich der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von 0,9 zulässig (vgl. Ziff. 6.1).

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 20 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies schließt bei einer zweigeschossigen Bebauung die Errichtung von zu massiven Baukörpern aus. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 + 4, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe von 12,00 m mit Bezug auf die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen.

Für die Fläche des Plangebietes wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m in Verbindung mit maximal zwei (2) Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenbegrenzung stellt einen stimmigen Übergang zwischen den bestehenden Gebäuden innerhalb des östlich gelegenen Gewerbegebietes sowie des westlich befindlichen Wohngebietes dar.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Brachfläche innerhalb eines bereits bebauten Gebietes handelt, ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Bezug auf die Oberkante der Fahrbahnmittle des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung möglich. Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzung in Verbindung zur angrenzenden Erschließungsfläche stellt die künftigen Gebäude in Relation zu den angrenzenden Bestandsgebäuden. Hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes führt die künftige Erschließungsstraße aufgrund ihrer Länge zu keinen unverhältnismäßigen Höhen der geplanten Gebäude untereinander.

6.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) ist das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers ist zulässig.

Soweit möglich ist für das Oberflächenwasser eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Da eine Versickerungsfähigkeit voraussichtlich nicht uneingeschränkt möglich ist, werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ und „Abschirmgrün“ im Westen des Plangebiets als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, um dort die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zu ermöglichen. Bei Wartungs- und Pflegemaßnahmen können die Flächen von der geplanten Wendeanlage aus über den 3,50 m breiten öffentlichen Weg sowie über die im Westen an das Plangebiet angrenzende öffentliche Grünfläche und dort zu errichtende Wege aus erreicht werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung des geplanten Entwässerungskonzeptes.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 +5 LBO)

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren nicht zu stark einzuschränken, dabei aber ein geordnetes Bild des gesamten Wohngebietes zu wahren, werden in gewissem Umfang gestalterische Vorgaben gemacht.

Fassaden

Die Fassaden von Außenwänden sind nur zulässig aus:

- Rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk,
- Verputzten Wänden oder sonstigen Materialien in gedeckten, matten Farbtönen

Glänzende, reflektierende oder grellfarbene (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024, 3026 Materialien oder Farben sind nicht zulässig.

Dächer

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachpfannen bzw. Dachziegel oder sonstige Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder in Grautönen zulässig.

Außerdem zulässig sind Metalleindeckungen aus Zink oder Kupfer sowie begrünte Dächer. Solaranlagen wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikplatten sind generell zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen nicht zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.

Unzulässig sind ferner Werbeanlagen

- In grellen Farben, in Form von beweglichen (laufenden) Schriftzügen und/oder Wechsellichtanlagen (grell= in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummer 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026),
- Als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,
- An Bäumen einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, Poller o.a. und an Laternenmasten.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

7 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

7.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes wird über eine Planstraße erschlossen und im weiteren Verlauf an die Straße Im Kuhreiherr angebunden. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen. Es besteht zudem eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

7.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche,

aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bardowick, Vor der Westermarsch“ befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. Der Bahnhof „Bardowick“ ist etwa 1 km vom Plangebiet entfernt.

8 Umweltbelange

8.1 Immissionen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung sowie die Erweiterung des Getränkemarktes geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Zur Bewertung der Situation wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese stellt fest, dass aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen (Anlage).

Auszug aus dem Schallgutachten

Auf einer bisher nicht genutzten Freifläche im Norden der Domkellerei Bardowick sollen gemäß der Satzung des Fleckens Bardowick über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Vor der Westermarsch" in einem Mischgebiet 36 Wohneinheiten gebaut werden. Die bisherige Zufahrt zur Domkellerei an dem ALDI- Markt vorbei soll geschlossen werden. Die neue Zufahrt zur Domkellerei soll von der neu geplanten Straße "Vor der Westermarsch" aus erfolgen. Auf dem Gelände der Domkellerei in Bardowick soll ein eingezäuntes diebstahlsicheres Leergutlager für ca. 1.500 Paletten errichtet werden. Diese (noch) unbefestigte Fläche neben der Zufahrt wird von der Domkellerei z. Zt. nur als Ausweichparkplatz genutzt.

Im Rahmen des Antrages der Baugenehmigung war ein Schallgutachten (Lärmprognose) zu erstellen, ob die zulässigen Schallimmissionen an den nächstgelegenen Wohnungen infolge der Lärmemissionen des Betriebes eingehalten werden.

Es zeigte sich nach der Prognoseberechnung, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in der jetzigen Nachbarschaft für ein allgemeines Wohngebiet und für die geplanten 36 WE im Mischgebiet sicher eingehalten werden.

Die geplante Schallschutzanlage ist nicht zwingend notwendig, bei einer, in dieser Schallprognose gewählten, Höhe von 3m werden nur die Wohnungen im EG der nächstgelegenen WE von etwas weniger Emissionen der Domkellerei profitieren.

Gegen das Vorhaben bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken.

8.2 Natur und Landschaft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c des Flecken Bardowick wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, weswegen auf die Umweltprüfung gemäß § 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB verzichtet wird. Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ggf. er-

gebenden Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

8.2.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c sind darauf ausgerichtet das Plangebiet in die Umgebung einzubinden.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Schallschutzanlagen (A1)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Schallschutzanlage anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Schallschutzanlage dient zur optischen Trennung zwischen Wohngebiet und Getränkemarkt. Gleichzeitig kann sie als aktive Schallschutzmaßnahme genutzt werden. Im Rahmen der beauftragten schalltechnischen Untersuchung wird geprüft, inwiefern Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse benötigt werden.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gliederungsgrün (A2)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün ist in den Randbereichen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Abschirmgrün

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün ist gleichzeitig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Vegetationselemente sind demnach auf Dauer zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf Stellplatzflächen innerhalb des Mischgebiets (MI) ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort im Bereich der Planstraße ist ein standortheimischer, mittelkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von dem festgesetzten Standort kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten.

9 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke zum Teil an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Flecken Bardowick angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den *Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch* sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch eine ausreichende Zahl an Unterflurhydranten im Rahmen der Kapazitäten des Trinkwassernetzes.

Eine Detaillierung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Avacon.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Samtgemeinde Bardowick zu leiten. Das Oberflächenwasser auf dem Grundstück des Getränkemarktes wird auf dem Grundstück versickert werden. Der Betrieb hat entsprechende Einrichtungen dazu errichtet bzw. sind diese herzustellen.

Der Eigentümer hat dem Fachdienst Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept seines gesamten Geländes vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die GFA Lüneburg. Sowohl die geplanten und noch herzustellenden Straßen als auch die Wendeanlage weisen ausreichende Breiten für ein Müllfahrzeug auf.

10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11 Billigung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Bardowick,

gez.

Siegel

Der Gemeindedirektor

Aufgestellt durch:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)