

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 0-85 „Nahversorgung West“

– Inhaltsverzeichnis –

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	2
1. RECHTSGRUNDLAGEN	2
2. ALLGEMEINES.....	2
2.1. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	2
2.2. VERANLASSUNG UND VERFAHREN.....	5
2.3. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	6
2.4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
3. AUSGANGSLAGE.....	9
3.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	9
3.2. DERZEITIGER STAND DER PLANUNG UND VEREINBARUNGEN.....	13
4. PLANUNGSKONZEPTION / VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	13
4.1. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	13
4.2. BAU- UND BETRIEBSBESCHREIBUNG	15
4.3. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	17
5. PLANUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	18
5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
5.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	19
5.3. STELLPLATZANLAGE	19
5.4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN.....	20
5.5. VERKEHRSLÄCHEN	20
5.6. ANPFLANZUNGEN	20
5.7. IMMISSIONSSCHUTZ	21
5.8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	25
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
6.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE.....	26
6.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	27
6.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / VER- UND ENTSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION ..	27
6.4. VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG	28
6.5. IMMISSIONSSCHUTZ	28
7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	29
7.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN	29
7.2. FLÄCHENBILANZ UND DURCHFÜHRUNG.....	29
TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	30
8. BETEILIGUNGSVERFAHREN	30
8.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 BAUGB).....	30
8.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB).....	30
9. QUELLEN.....	31
10. VERFAHRENSVERMERKE	32
ANHANG:	33

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt – entsprechend ihrem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Ratsbeschluss vom 13.12.2007) – die Nahversorgung in der Kernstadt sicher zu stellen.

Zur Beseitigung eines identifizierten Versorgungsdefizits in der Burgdorfer Weststadt soll das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden, um die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

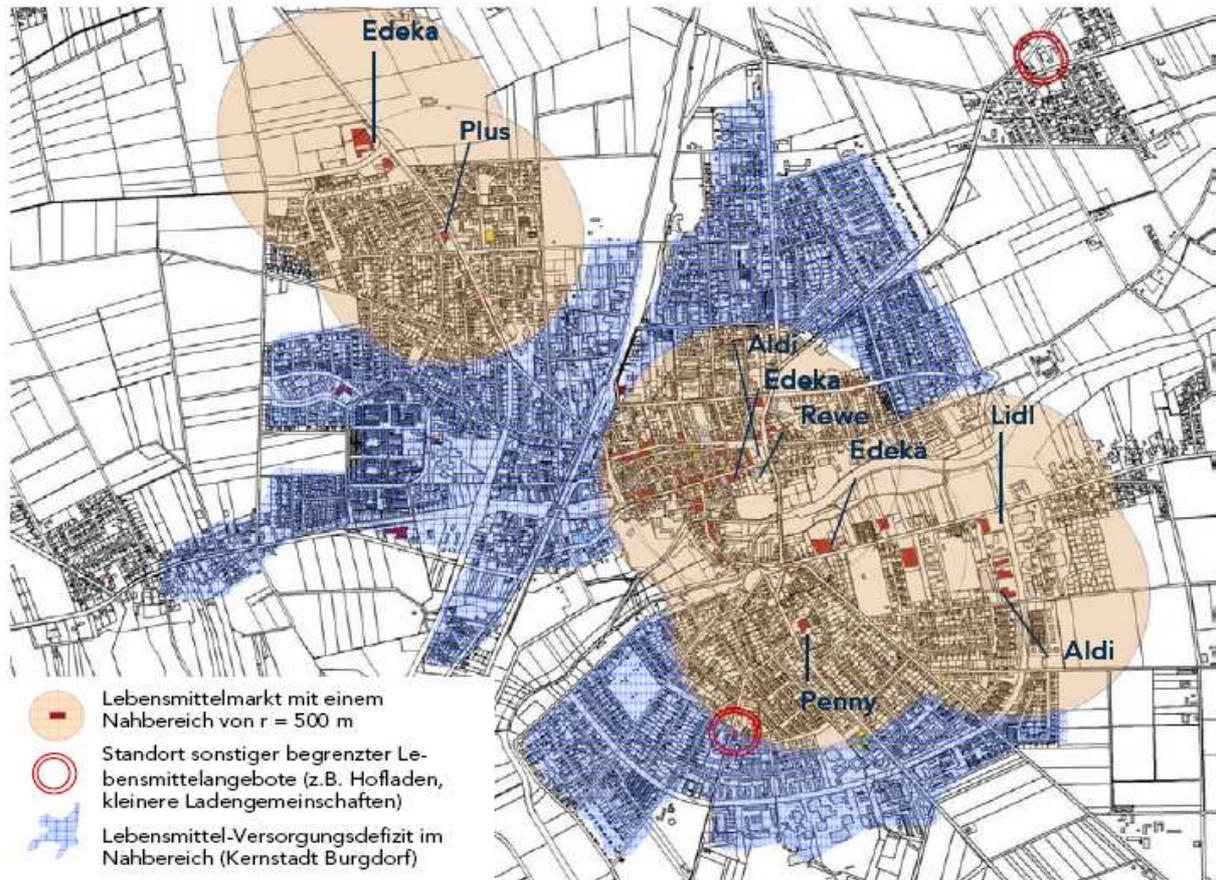
Konkret plant ein Projektentwickler westlich der Mönkeburgstraße/nördlich des Zilleweges den Bau eines Lebensmittelmarktes mit separatem Bäckerladen. Dazu hat die Stadt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB entwickelt und zur Unterzeichnung vorbereitet.

(siehe Kapitel 4)

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung zum Zwecke einer Nahversorgungsnutzung derzeit nicht vorliegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

(siehe Kapitel 2.2)

Im kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt wurde auch die Nahversorgungsstruktur in Burgdorf untersucht. Demnach wurden die Nahbereiche bestehender Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die einzelnen Standorte herum gekennzeichnet – vgl. folgende Abbildung Nr. 1 bzw. Nr. 33 des Einzelhandelskonzepts.



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

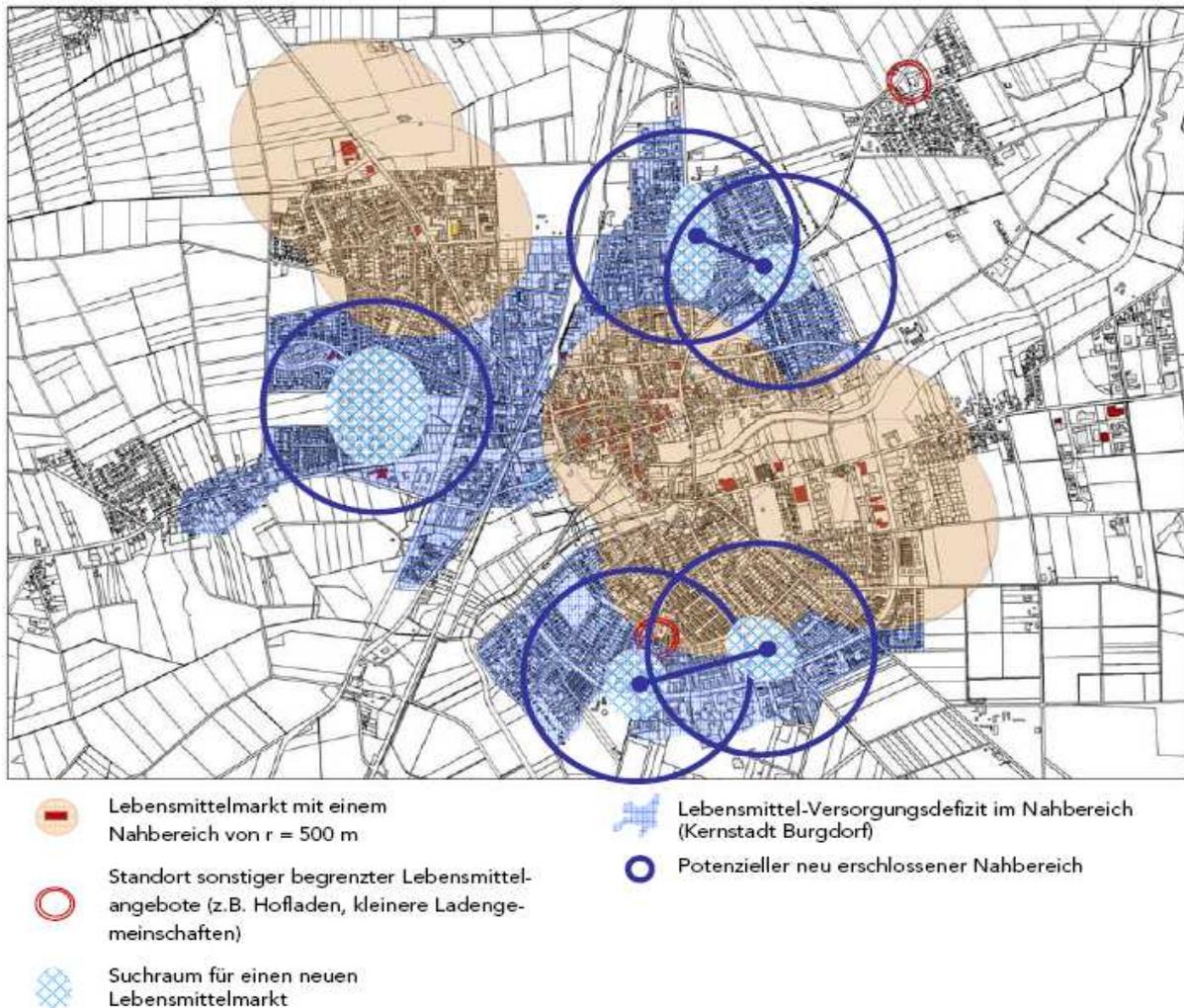
Abb. 1 bzw. Abb. Nr. 33 des EHK: Das Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung in Burgdorf (Bestand)

Durch die Schließung des PLUS-Marktes in der Norderneystraße sind seit geraumer Zeit größere Teilbereiche der südlichen Weststadt nicht mehr ausreichend mit Nahversorgungsangeboten ausgestattet. Daher muss hier laut Einzelhandelskonzept derzeit von einem Versorgungsdefizit im Nahbereich für geschätzt rund 3.000 bis 4.000 Menschen ausgegangen werden.

Gemessen an einem möglichen zukünftig steigenden Anteil nicht (mehr) automobilier Bevölkerungsgruppen stellt die Sicherung und die Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in Burgdorf eine bedeutende Aufgabe dar. Dafür hält das Einzelhandelskonzept mit dem Nahversorgungskonzept (Kapitel 5.4.3) und einzelnen Standortbewertungen (Kapitel 6.3) Empfehlungen bereit.

Hinsichtlich der Zielrichtung, die Nahversorgung für die Burgdorfer Bevölkerung nachhaltig zu sichern, ist auch das künftige Ansiedlungspotential für Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen. Es liegt laut Einzelhandelskonzept mit maximal rund 1.000 qm Verkaufsfläche (VK) bis 2010 und rund 2.300 qm VK bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei Lebensmittelmärkten.

Da dieses Ansiedlungspotential also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen strategisch zur Beseitigung von identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen. Die Abbildung Nr. 56 des Einzelhandelskonzept bzw. die Abb. 2 „Suchräume Lebensmittelmärkte“ enthält Empfehlungen für Suchräume, in denen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes räumlich funktional sinnvoll ist. Die dargestellten Radien berücksichtigen einen Nahbereich von 500 m bzw. 10 Gehminuten als Zielgröße für eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit.



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Abb. 2 bzw. Abb. Nr. 56 des EHK: Suchräume für Lebensmittelmärkte

Mit Blick auf die Weststadt zeigte sich anhand dieser Analyse, dass beispielsweise ein Lebensmittelstandort im Bereich „An der Mösch“ eine Beseitigung der Versorgungslücke in der südlichen Weststadt eben nicht hätte erreichen können, weil hier nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben wäre. Infolgedessen erfolgte mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-45/2 „An der Mösch“ der dortige Ausschluss von zentrums- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Umgekehrt zeigt sich in der genannten Abbildung, dass der Standortbereich „Mönkeburg“ mit der Ansiedlung eines Nahversorgers gut eine zentrale Versorgungslücke schließen würde. Aus der Nähe betrachtet, schien sich die so genannte „Schulbaufläche“ besonders zu eignen – vgl. Abb. 3: „Standort Nahversorger“.

Vor diesem Hintergrund wurden von Seiten der Stadt Burgdorf im Verlauf des letzten Jahres in erster Linie mit Grundeigentümern und mit potentiellen Projektentwicklern Gespräche geführt, um hier ein entsprechendes Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung in der Weststadt auf den Weg zu bringen.

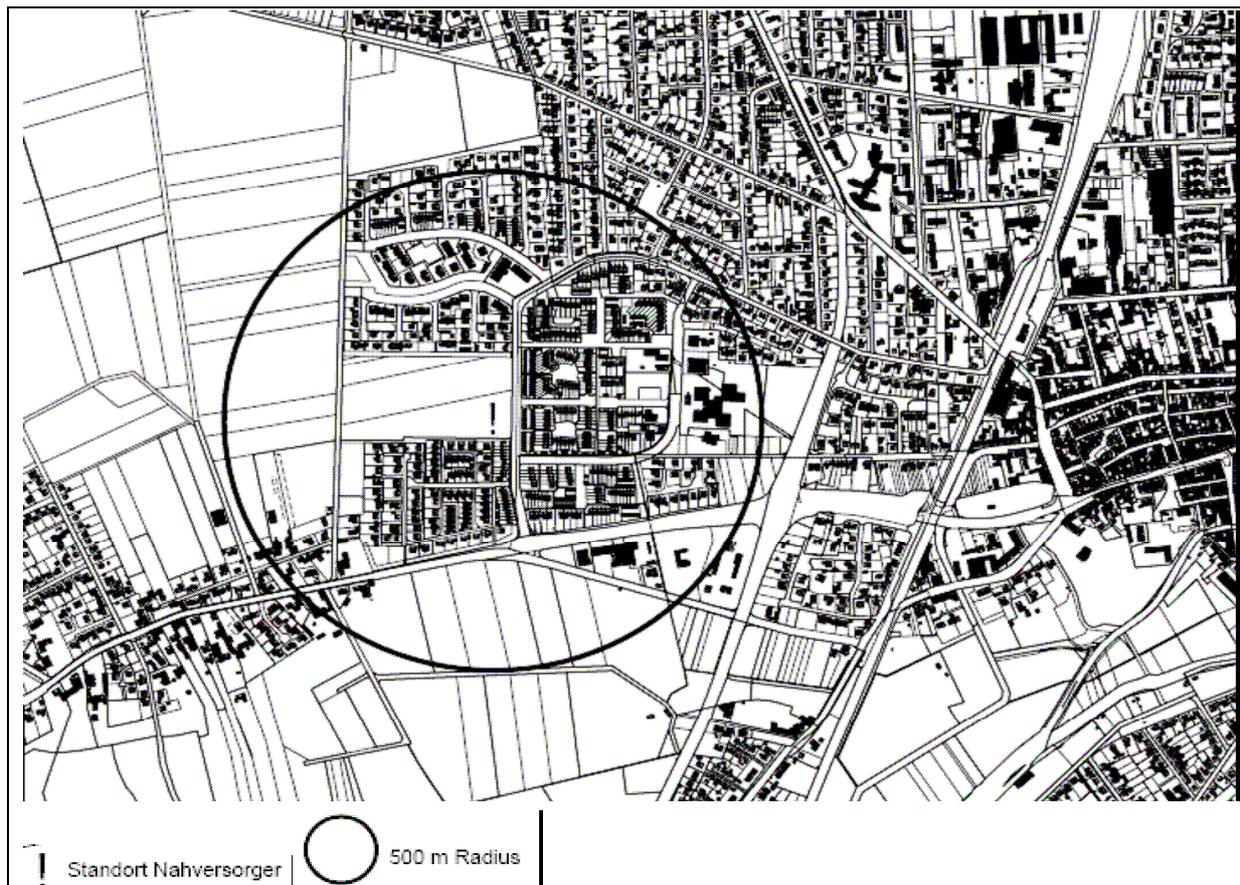


Abb. 3: Standort Nahversorger in der südlichen Weststadt

2.2. Veranlassung und Verfahren

Die Veranlassung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 ergibt sich rein rechtliche aufgrund von § 1 (6) Nr. 1 (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Nr. 3 (Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen), Nr. 8 (Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) und Nr. 9 BauGB (Mobilität der Bevölkerung).

Der Bebauungsplan dient dem Ausgleich einer Nahversorgungslücke und der städtebaulichen Innenentwicklung. Da

- die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 qm beträgt (siehe Kapitel 5.1),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen,

kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Dem entsprechend hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf am 11.08.2009 den Einleitungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, auf der Grundlage des Entwurfes für den Durchführungsvertrag weiter zu arbeiten und die vertraglichen Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB zum Abschluss zu bringen.

2.3. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 0-85 liegt in der Burgdorfer Weststadt, westlich der Mönkeburgstraße und nördlich des Zilleweges.

Er wird von dem ca. 4.695 m² großen Teilstück des Flurstücks 187/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel, dem Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel sowie der dargestellten Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 24, Gemarkung Burgdorf im ungefähren Ausmaß ausgemacht – vgl. Abb. 4 (bzw. Anlage 2 des Durchführungsvertrages „Vertragsgebiet“).

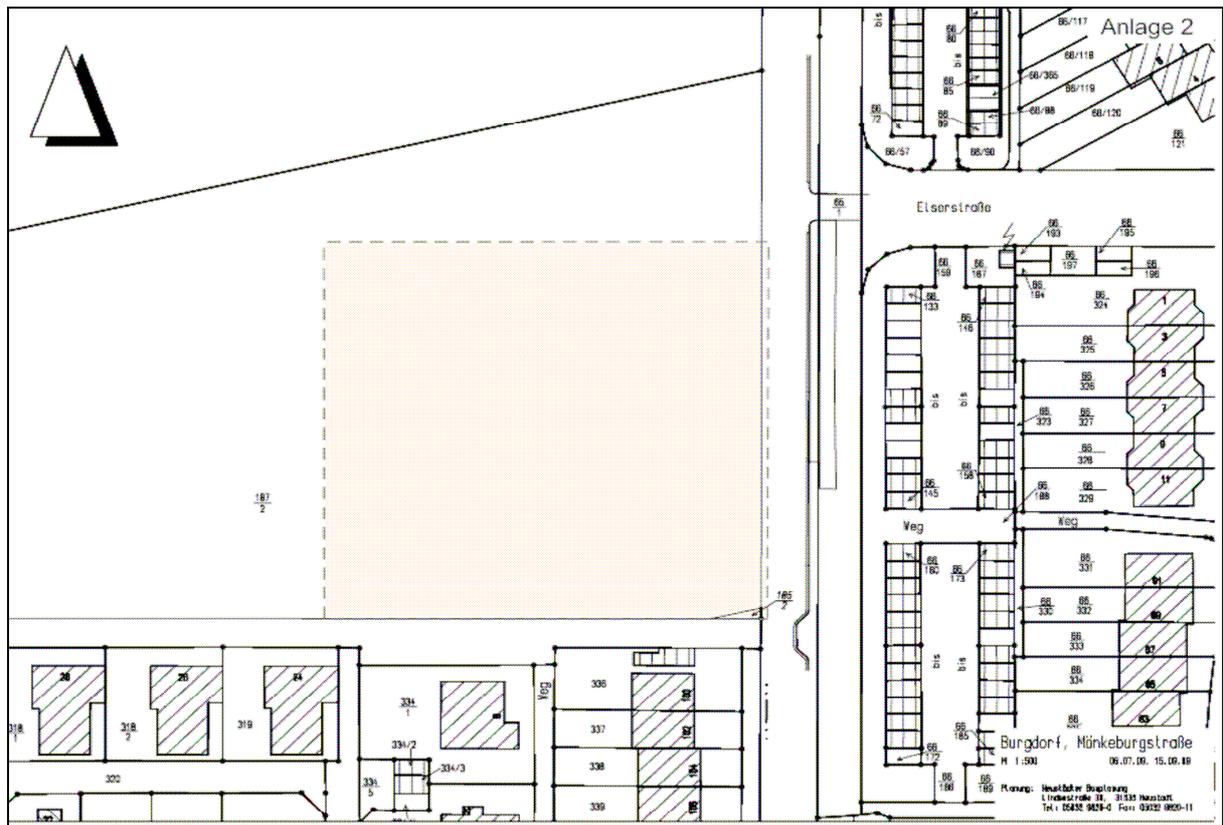


Abb. 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 0-85

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Übergeordnete Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 2005

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005) liegen der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ und seine nähere Umgebung im festgelegten „Zentralörtlichen Siedlungsbereich“. Außerdem ist dieser Standortbereich mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn-stätten“ bestimmt.

Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Burgdorf gelten die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005, die teilweise auf die Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) aufbauen. Die relevanten Ziele aus dem RROP sind nachfolgend aufgeführt.¹

D 1.6.1.04:

„Die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen der Region Hannover sind langfristig zu sichern. Dabei stehen die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion der Innenstadt Hannover sowie die Einzelhandelsfunktion der Mittelzentren für ihre Verflechtungsbereiche im Mittelpunkt.“

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.“

„Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadt-/Ortszentren und Stadtteil/Orts-teilzentren ist zu erhalten und zu stärken...“

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

- der zentralörtlichen Standortbereiche, [...]
- der herausgehobenen Nahversorgungsstandorte,
- der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten sowie
- der herausgehobenen Fachmarktstandorte

ist unzulässig.“²

In Burgdorf gelten die Kernstadt einschließlich der Ortschaften Heeßel und Hülptingsen als zentralörtlicher Standortbereich. Standorte für Fachmärkte sind zeichnerisch für Hülptingsen dargestellt und ein Standort für einen Verbrauchermarkt liegt in der Weststadt im Bereich Weserstraße (vgl. folgende Abbildung 5).

¹ Alle nachfolgenden Ziele zitiert aus: RROP 2005

² Die standörtlichen Einschränkungen gelten nicht für Nahversorgungseinrichtungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sofern es sich nicht um Agglomerationen von Einzelhandelsgeschäften handelt, von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgehen.

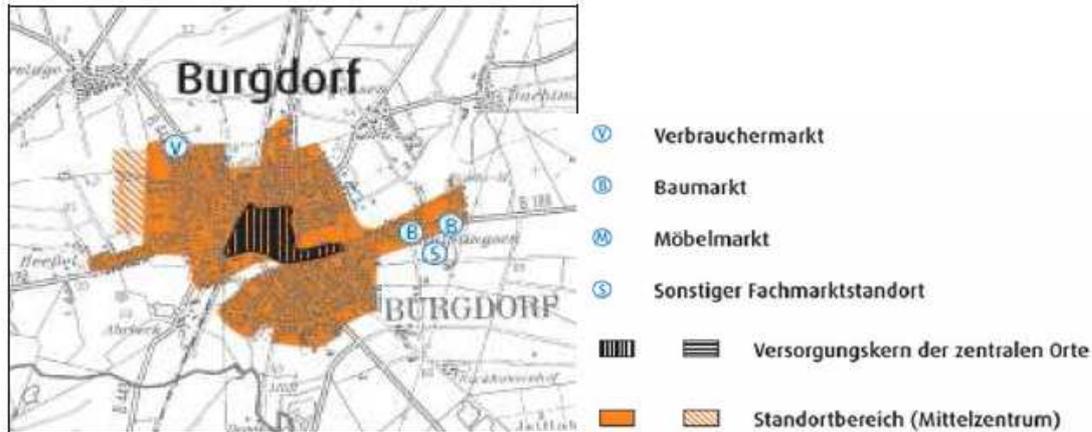


Abb. 5 bzw. Abb. 35 des EHK: Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Burgdorf

D 1.6.1.05:

„Im mittelzentralen Standortbereich [...] außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen...“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ und seine nähere Umgebung liegen gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept im festgelegten „mittelzentralen Standortbereich“. Mit der Zielsetzung Baurechte für die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung zu schaffen, entspricht er diesen Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ dar. Nördlich, östlich und südlich sind Wohnbauflächen bzw. allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Westen der ‚Schulbaufläche‘, die im Übrigen perspektivisch auch für eine Wohnbaunutzung vorgesehen ist, ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt.

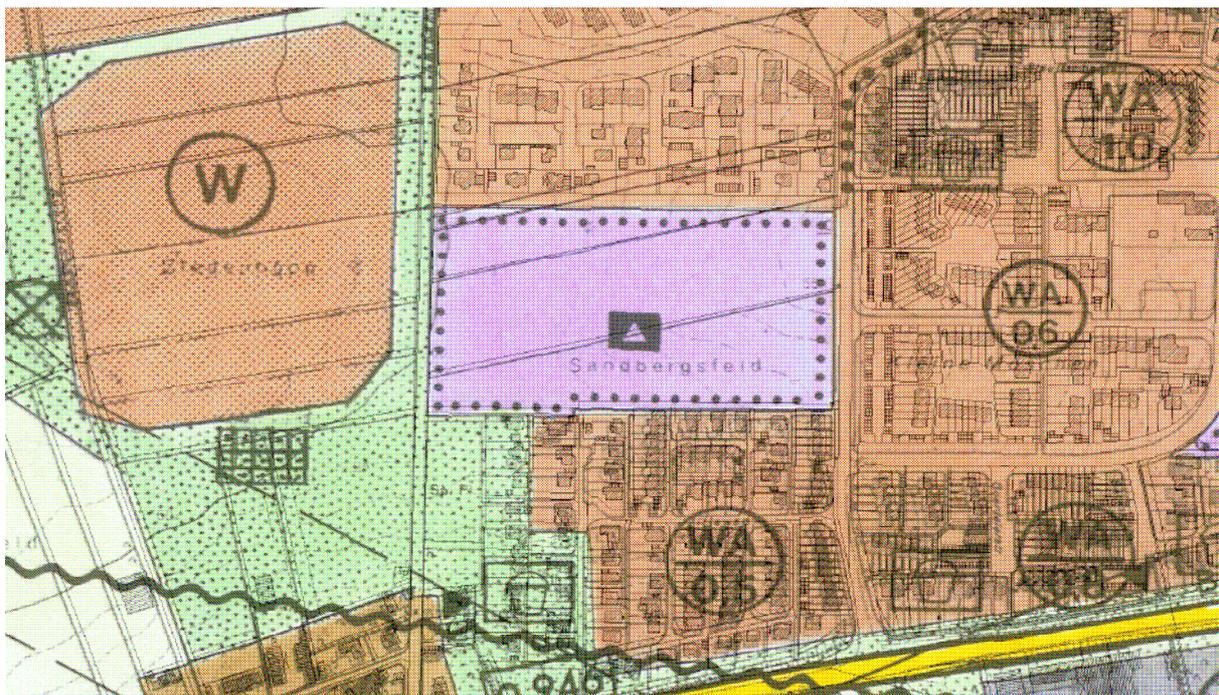


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf, ohne Maßstab

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In diesem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungspläne der benachbarten Umgebung

Nördlich, östlich und unmittelbar südlich des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ sind mit den Bebauungsplänen Nr. 0-32 „Mönkeburg 6“ (rechtsverbindlich seit dem 20.06.1991), Nr. 0-35 „Mönkeburg 3“ (rechtsverbindlich seit dem 21.02.1985) sowie Nr. 0-37 „Mönkeburg 5“ (rechtsverbindlich seit dem 03.05.1979) allgemeine Wohngebiete realisiert.

3. Ausgangslage

3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ befindet sich im Westen der Kernstadt Burgdorf. Es liegt westlich der Mönkeburgstraße und nördlich des Zilleweges.

In der Nachbarschaft schließen sich unmittelbar südlich, auf der Ostseite der Mönkeburgstraße und nach ca. 100 Meter Entfernung im Norden Wohngebiete an.

Zwischen diesen Wohngebieten erstreckt sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (die so genannte ‚Schulbaufläche‘), deren Südostecke vom Plangebiet eingenommen wird.



Abb. 7: Luftbildausschnitt – ‚Schulbaufläche‘



Abb. 8: Luftbildausschnitt – nördlich Zilleweg

Zur Beschreibung der bestehenden Freiraumsituation und zur Biotopstruktur dokumentieren die nachfolgenden Fotos (August 2009) die Beschaffenheit von Natur und Landschaft.



Abb. 9: Blick von der Mönkeburgstraße Richtung Nordwesten



Abb. 10: Blick von der Mönkeburgstraße Richtung Westen



Abb. 11: Ebereschen am Zilleweg – Blick Richtung Westen

Auf der Nordseite des Zilleweges steht im Abstand von ca. 1,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 187/2 eine Reihe von jungen Eberesche (Sorbus aucuparia).



Abb. 12: Ebereschen am Zilleweg – Blick Richtung Osten, zur Mönkeburgstraße

Bei der ‚Schulbaufläche‘ handelt es sich planerisch um eine „Schlüsselfläche“ für die weitere Entwicklung von Burgdorf-Nordwest, da über diese Fläche auch die Hapterschließung der westlich hiervon gelegenen Flächen erfolgen soll. Diese Hapterschließung wird zur künftigen Ausbildung eines verkehrssicheren Knotenpunktes zweckmäßigerweise gegenüber der vorhandenen Elserstraße, die das östlich der Mönkeburgstraße befindliche Wohngebiet erschließt, gelegen sein.

Die Konzeption für die Nahversorgungseinrichtung, d. h. die Anordnung der Gebäude und Stellplätze, muss daneben auch die benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen berücksichtigen.

3.2. Derzeitiger Stand der Planung und Vereinbarungen

Konkret plant der derzeitige Grundstückseigentümer des Flurstücks 187/2 zusammen mit dem Projektentwickler die Umsetzung des Vorhabens.

Als Betreiber für das neue Lebensmittel-Einzelhandelsobjekt hat der Projektentwickler bzw. Vorhabenträger einen Discounter gewonnen.

Hinsichtlich der anstehenden Bauleitplanung haben die Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu nachfolgenden Ergebnissen geführt:

- Der abgestimmte Konzeptplan vom 01.10.09 (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung.
- Die Schaffung der Baurechte erfolgt gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die städtebaulichen Leistungen, d. h. die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie die Durchführung des Aufstellungsverfahrens werden von der Stadt erbracht.
- Der Vorhabenträger hat erklärt, bereit und in der Lage zu sein, auf Basis des mit der Stadt abgestimmten Konzeptplans die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu wurde der Entwurf eines Vertrages aufgesetzt, der als Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen wird.
- Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Form von Zeichnungen (Grundriss und Ansichten) werden eine Bau- und Betriebsbeschreibung des Vorhabens sowie der Ausbauplan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit der von der Stadt genehmigten Baubeschreibung weitere Bestandteile des Vertrages.
- Zum Nachweis, dass die künftig benachbarte Lage der Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚der Nahversorgung dienender Lebensmittelmarkt‘ möglich ist, hat der Vorhabenträger auf Grundlage des abgestimmten Konzeptplans ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.
- Zum Nachweis der Entsorgung von Niederschlagswasser wird auf ein Bodengutachten zurück gegriffen, welches der Stadt vorliegt.
- Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Herstellung des 2,5 m breiten Fußwegs auf der Westseite der Mönkeburgstraße, der später von der Stadt übernommen wird.

4. Planungskonzeption / Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1. Vorhaben und Erschließungsplan

Konzept

Die abgestimmte Konzeption zur Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage (vgl. Konzeptplan = Anlage 1 des Durchführungsvertrages) sieht folgende Elemente und Anbindungen vor:

- einen Lebensmittel-Nahversorger mit Bäckerladen,
- den von der südlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Anlieferungsbereich,
- eine Zu- /Abfahrt von der Mönkeburgstraße und eine Stellplatzanlage für 64 Pkw,
- die Stellplatzanlage und das Grundstück rahmende Baumstandorte,
- entlang des Zilleweges zum Teil eine bepflanzte Lärmschutzwand sowie zum Teil eine Heckenpflanzung,

- jeweils fußläufige Anbindungen aus den bestehenden und geplanten Wohngebieten, d. h. eine fußläufige Verbindung vom Zilleweg, eine von der künftigen Erschließung im Norden und eine von der Mönkeburgstraße zum Lebensmittelmarkt,
- einen Fußweg westlich der Mönkeburgstraße, der in einer Breite von 2,5 m auf kompletter Länge zwischen Zilleweg im Süden und der neuen Grundstücksgrenze im Norden herzustellen ist.

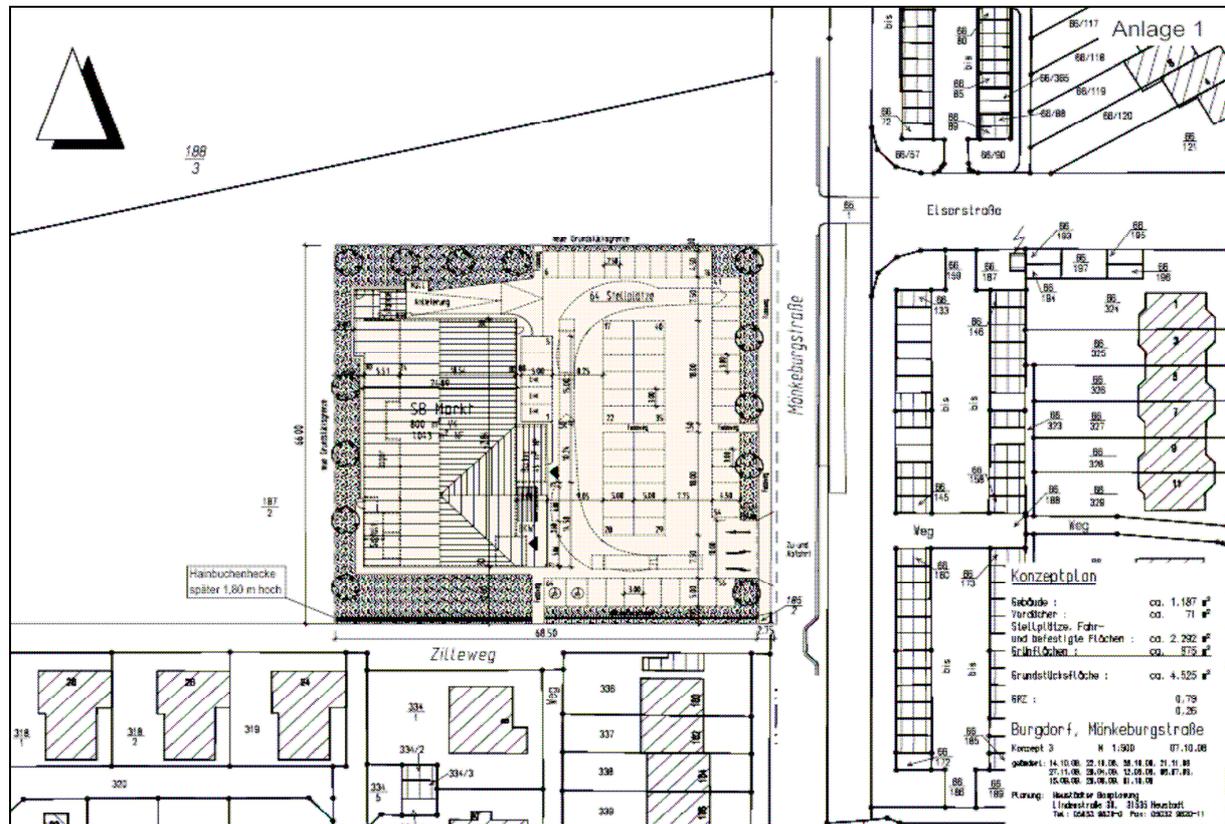


Abbildung 13: Vorhaben und Erschließungsplan = Konzeptplan vom 01.10.2009

Nach der vorgesehenen Konzeption ergibt sich für den SB-Lebensmittelmarkt eine Nutzfläche von ca. 1.090 m², die sich in 800 m² Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittelmarkt sowie 35 m² für einen Bäcker aufteilt. Die weiteren Einzelheiten sind der Bau- und Betriebsbeschreibung, wie sie dem Durchführungsvertrag anliegt, zu entnehmen.

Die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen Nahversorgungseinrichtung/Wohnen ist durch ein Schallgutachten im Grundsatz nachgewiesen. Das vom Vorhabenträger beauftragte **Schallgutachten***) vom 18.06.2009 (Anhang 2) kommt mit der zweiten Ergänzung*) vom 02.10.2009 zu dem Ergebnis, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Emissionen die geltenden Richtwerte einhalten.

*) kann in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden und liegt auch gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB mit öffentlich aus.

4.2. Bau- und Betriebsbeschreibung

1 Das Gebäude

Das Gebäude verfügt über eine Geschossfläche von ca. 1.190 m² und über eine Netto-Nutzfläche von ca. 1.090 m². Diese Fläche ist aufgeteilt in 800 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sowie 35 m² Verkaufsfläche für den Bäcker. Für den Lebensmittelmarkt ergeben sich damit ca. 245 m² Nebenflächen (Lager und Sozialräume) sowie Anlieferungsrampe und für den Bäcker ca. 10 m² Nebenflächen.

Höhen: Firsthöhe 9,30 m, Traufen 3,80 m, Geschosshöhe bis Oberkante Dämmung, d. h. Oberkante der Binderkonstruktion 4,00 .

Das Gebäude wird in Nord-/Südrichtung errichtet, mit der Rückseite des Gebäudes nach Westen und der Frontseite nach Osten zur Mönkeburgstraße ausgerichtet.

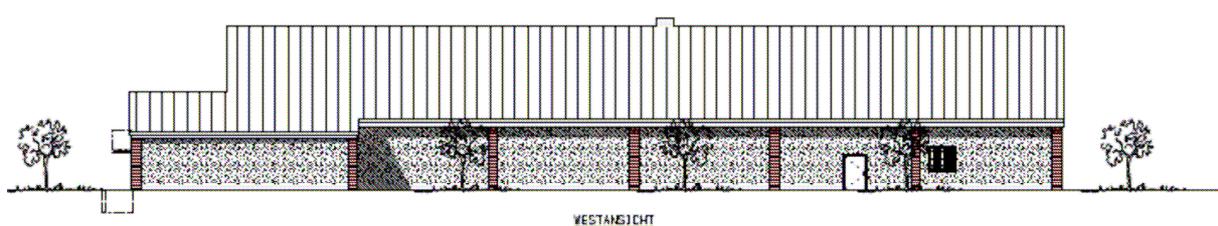


Fassadenmaterial: Lebensmittelmarkt Außenputz weiß, Sockel steingrau mit Riemchenlisenen (rot bunt glatt) Bäckerladen komplett Riemchen (rot bunt glatt).

Das Material: Betondachsteine klassisch rot, Giebeldreiecke in Aluminium Wellprofiltafeln 18/76, Alu Natur.

Fassadenöffnungen mit Aluminiumrahmen gemäß Ansichtszeichnung, weitere Öffnungen: eine Notausgangstür auf der Ostseite sowie eine Tür zum Hausanschlussraum auf der Westseite. Fenster der Nebenräume als Einbruchschutz vergittert.

Die Ansaug- und Ausblasöffnungen für Lüftungsanlagen sind auf der Ostseite des Daches angeordnet.



2 Außenanlagen

Auf der befestigten Fläche werden insgesamt 64 Einstellplätze hergestellt.

Davon sind

- 14 Plätze 3,00 m x 4,50 m groß
- 11 Plätze 2,50 m x 4,50 m groß
- 34 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß
- 2 Plätze 3,50 m x 5,00 m groß = Behindertenparkplätze
- 3 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß = Eltern und Kind Parkplätze

Die Stellplatzanlage wird zur Mönkeburgstraße von 5 großkronigen Bäumen (Spitzahorn der Sorte ‚Cleveland‘) gefasst. Darüber hinaus werden im Bereich der Grünanlagen 7 weitere Bäume gepflanzt.

Auf den Südseite wird die Eingrünung der Parkplatzanlage einerseits durch eine durchgängig gepflanzte Hainbuchenhecke, die zunächst ca. 0,80 – 0,90 m hoch sein wird und

später eine Höhe von 1,80 m erreichen wird, eingerahmt und andererseits durch eine bepflanzte 1,80 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Im Bereich der beiden Gehweganschlüsse an dem hier verlaufenden Geh-/Radweg zwischen Mönkeburgstraße und Ahrbergenweg sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Höhe der Bepflanzung wird hier dauerhaft maximal 0,80 m betragen.



Das Material der Fahrbahn besteht aus fest verlegten grauen Verbundsteinen, Stärke 8,00 cm auf ca. 20,00 cm Mineralgemisch und frostsicherem Aufbau. Für die Regenwasserentwässerung ist eine Versickerung vorgesehen. Das Material der Parkplätze besteht aus fugenoffenen Steinen mit ca. 1,50 cm Abstand, die mit Splitt verfüllt werden.

3 Betriebsabläufe

Der Betreiber für den Lebensmittelmarkt wird ein Discounter. Der separate Laden wird an einen selbständigen Bäcker vermietet werden.

Die Öffnungszeiten des Discounters werden an den 6 Wochentagen von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr geplant. Bäckerläden schließen aus Erfahrung in aller Regel früher, öffnen dafür am Sonntagvormittag für einen variablen Zeitpunkt.

Die Einkaufswagen befinden sich in 3 offenen Sammelgestellen unter dem Vordach zwischen der Ein- und Ausgangsanlage des Discounters und dem Eingang zum Bäckerladen.

Die Lkw-Anlieferungen für den Discounter erfolgen zwischen 6.00 Uhr und 21.30 Uhr, wobei täglich eine Hauptanlieferung mit einem Schwerlastzug (ca. 19 m lang) erfolgt, zusätzlich erfolgen tägliche Anlieferungen mit kleineren Lkw (7,5 t oder 12,5 t) für die Bereiche Backwaren, Obst und Gemüse sowie andere Frischwaren.

Die Lkw-Anlieferung ist um ca. 1,25 m abgesenkt und hat zum Schutz der Anlieferung ein ca. 1,00 m auskragendes Vordach. Die Kühlanlagen befinden sich auf Wandkonsolen im Bereich der Rampe auf der Nordseite des Gebäudes.

Die Anlieferung des Bäckerladens erfolgt in aller Regel durch Fahrzeuge in der Größenordnung VW-LT oder ähnlich.

Die Lage der Heizungs- und technischen Räume befinden sich auf der Westseite im Lagerbereich. Wobei von der Heizung (Gasbrennwerttherme) keine Immissionen ausgehen. Die Lüftungsanlagen werden mit Dachkrümmern über Dach auf der Ostseite geführt: die Ansaugöffnung im vorderen südlichen Bereich ca. oberhalb der späteren Kassenzone, die Abluftanlage mehr im nördlichen Bereich.

Die Verflüssigeranlage der Kältemaschine befindet sich auf der Nordseite der Anlieferungsrampe und verursacht in 5 m Entfernung Geräusche von ca. 37 dB (A).



4.3. Durchführungsvertrag

Die Regelungen des § 12 BauGB zur Schaffung von Baurechten für ein bestimmtes Vorhaben fußen auf drei aufeinander abgestimmten und deshalb rechtlich von einander abhängigen Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- dem Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag behandelt alle Fragen, die zur Realisierung des Vorhabens bauplanungsrechtlich klärungs- und regelungsbedürftig sind. Ziel des Vertrages ist es, die Schaffung von Planungsrecht zu ermöglichen, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens für das Baugenehmigungsverfahren vorzubereiten und nach deren Erteilung den Vollzug von der Erschließung bis zur Nutzbarkeit des Vorhabens zu steuern.

Der zwischen der Stadt Burgdorf und dem Vorhabenträger abgestimmte Entwurf des Durchführungsvertrages nebst Anlagen ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der – mit der Stadt abgestimmte – Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) mit dem Vertragsgebiet (**Anlage 2**), der Bau- und Betriebsbeschreibung (**Anlage 3**) und den Ansichten (**Anlage 4**)
- b) der Ausbauplan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit der von der Stadt genehmigten Baubeschreibung (**Anlagen 5.1 und 5.2**).

(siehe Anhang 1)

5. Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich am abgestimmten Konzeptplan (Vorhaben und Erschließungsplan), wie er in dieser Begründung mit der Abb. 13 wiedergegeben ist und wie er auch Bestandteil des Durchführungsvertrages (Anhang 1) ist.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung:

Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Entsprechend der Konzeption setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘ fest. Dabei erstreckt sich das Sondergebiet auf die überbaubaren Flächen, auf die Flächen für die Stellplätze und auch auf die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen.

Zulässig sind nur die im Durchführungsvertrag mit den Anlagen 1, 3+4 vereinbarten Nutzungen. Dementsprechend ist die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb aus der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 800 m²,
- ein Laden aus der Lebensmittelbranche (Bäcker) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 35 m² sowie
- Stellplätze.

Dabei bilden Lebensmittelmarkt und Bäcker keine Funktionseinheit, d. h. beide Geschäfte können und werden auch z. B. mit unterschiedlichen und voneinander unabhängigen Öffnungszeiten separat betrieben.

Um die Stellplatzanlage explizit für die Nutzungen zu bestimmen, die im Zusammenhang mit der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete stehen, sind hier Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie zudem durch die First- und Traufhöhen bestimmt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt mit 1 als Höchstmaß, um das Maß der baulichen Nutzung für die Berechnung der Erschließungsbeiträge zu klären.

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Dabei ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ liegt und sich hier mit der Fläche deckt, die als Sondergebiet festgesetzt ist.

Um den beabsichtigten Baukörper zu realisieren, ist – wie im Konzeptplan vorgesehen – eine ca. 1.622 m² große überbaubare Fläche festgesetzt (vgl. unter 5.2). Der beabsichtigte Baukörper hat eine Grundfläche von ca. 1.190 m². Die Grundflächenzahl bezogen auf das Gebäude beträgt ca. 0,26. Dem entsprechend ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bestimmt.

Die Grundflächenzahl des Grundstücks einschließlich Stellplatzanlage und aller befestigten Flächen beträgt ca. 0,79. Für diese Herrichtung darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit wird die im § 17 Abs. 1 BauNVO gebotene Obergrenze für sonstige Sondergebiete eingehalten.

Eine weitere Überschreitung der GRZ wird jedoch auch mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen unterbunden.

Außerdem werden negative ökologische Auswirkungen der Planung auch damit vermieden, dass alle nicht für bauliche Anlagen, Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen entsiegelt zu halten und zu bepflanzen sind.

Höhe baulicher Anlagen / First- und Traufhöhen:

Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sind für die überbaubare Fläche des Sondergebietes (SO) die zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, da das städtebauliche Erscheinungsbild im Wesentlichen durch die Gebäudekubatur bestimmt wird und diese wiederum am treffendsten über festgesetzte Höhen definiert werden kann.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Konzept, wobei die Festsetzungen sowohl zur First- als auch zur Traufhöhe eine etwas höhere Ausnutzung als vorgesehen zulassen, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

5.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die Errichtung des Gebäudekörpers eine ca. 1.622 m² große, durch Baugrenzen gefasste, überbaubare Fläche festgesetzt. In diese rechteckige Fläche mit den Außenmaßen von ca. 31,5 m x 51,5 m kann der in seiner Grundfläche nur 1.187 m² große Baukörper problemlos eingepasst werden.

Grundsätzlich wären zur Umsetzung des baulichen Konzeptes auch sehr enge Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche in Frage gekommen, aber eine sehr kleinteilige Festsetzung von z. B. Baulinien für die Realisierung des beabsichtigten Baukörpers kann der städtebaulichen Situation an diesem Standort nicht gerecht werden.

Jegliche Baulinien- oder dezidierte Baugrenzenfestsetzung wird daher verworfen und das Baufeld somit durch Baugrenzen gefasst. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt

- zur Umsetzung des Konzeptplanes, wie er dem Durchführungsvertrag anliegt und
- zur Herstellung einer gewissen Flexibilität, um mit geringfügigen Abweichungen vom baulichen Konzept umgehen zu können.

Dabei orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen an der Ausrichtung des Gebäudekörpers mit der Frontseite parallel zur Mönkeburgstraße.

5.3. Stellplatzanlage

Zum abgestimmten Konzept gehören die der Nahversorgungseinrichtung zugeordneten Stellplätze. Wie im Durchführungsvertrag vereinbart (vgl. Anhang 1) ist dem entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Teil des Sondergebietes als „Fläche für Stellplätze“ umgrenzt. Auf dieser Stellplatzanlage besteht das Material der Fahrbahn aus fest verlegten, grauen Verbundsteinen. Das Material der Parkplätze besteht aus fugenoffenen Steinen mit ca. 1,50 cm Abstand, die mit Splitt verfüllt werden.

Insgesamt entstehen auf der befestigten Fläche ca. 64 Einstellplätze. Davon sind

- 14 Plätze 3,00 m x 4,50 m groß
- 11 Plätze 2,50 m x 4,50 m groß
- 34 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß
- 2 Plätze 3,50 m x 5,00 m groß = Behindertenparkplätze
- 3 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß = Eltern und Kind Parkplätze.

Die Stellplatzanlage wird durch 5 großkronige Bäume (Spitzahorn der Sorte ‚Cleveland‘) räumlich gefasst. Dabei liegen die festgesetzten Baumstandorte gegenüber den an der Ostseite der Mönkeburgstraße vorhandenen Linden, so dass ein Alleecharakter initiiert wird. Darüber hinaus werden im Bereich der rahmengebenden Grünanlagen 7 weitere Bäume gepflanzt. Dazu und zur Eingrünung des Vorhabens insgesamt sind die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 mit detaillierten Regelungen formuliert.

Auf der Südseite erfolgt die Eingrünung der Stellplatzanlage einerseits durch eine durchgängig gepflanzte Hainbuchenhecke und andererseits durch eine bepflanzte 1,80 m hohe Lärmschutzwand. Dem entsprechende Vorgaben liefern die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bzw. Nr. 8 und 9.

5.4. Grundstückszufahrten

Zufahrten zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.

Um auf der Mönkeburgstraße auch künftig überschaubare Verkehrsverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtbereich an der Mönkeburgstraße festgesetzt. Die Lage dieses Bereichs ist vorbestimmt, damit einerseits zum Einmündungsbereich der Elserstraße ein hinreichender Abstand eingehalten werden kann und um andererseits den künftigen Knotenpunkt mit einer noch zu planenden Erschließungsstraße nördlich des Plangebietes/gegenüber der Elserstraße verkehrssicher gestalten zu können.

Zur künftigen Erschließungsstraße im Norden dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein weiterer Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, damit perspektivisch auch von hier die Erreichbarkeit des Nahversorger gewährleistet werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt daher für das Sondergebiet und die festgesetzte Fläche für Stellplätze die zulässigen Bereiche für Ein- und Ausfahrten. Diese Bereiche dienen sowohl den (Kunden-) Pkw als auch den Anlieferungsfahrzeugen.

Solange die Erschließung der angrenzenden ‚Schulbaufläche‘ nicht gesichert ist, wird das Sondergebiet ausschließlich über den Ein- und Ausfahrtbereich an der Mönkeburgstraße angebunden.

5.5. Verkehrsflächen

Für die Herstellung des Anschluss des Fußweges an die bereits ausgebaute Mönkeburgstraße wird der Fahrbahnrand der Mönkeburgstraße beansprucht. Daher ist ein schmaler Bereich dieser Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Die Herstellung des 2,5 m breiten Fußweges selbst ist im Durchführungsvertrag und in den Anlagen 5.1 und 5.2 des Durchführungsvertrages geregelt. Dem entsprechend ist die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ festgesetzt.

5.6. Anpflanzungen

Zur Begrünung und grüngestalterischen Einbindung des Vorhabens sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzflächen festgesetzt. Die unterschiedlichen Teilbereiche (**A** bis **E**) sollen entsprechend ihrer Lage im Plangebiet bzw. je nach benachbarter Flächenfunktion unterschiedlichen Zwecken dienen:

Auf der Teilfläche ‚**A**‘ sind Abschirmungsfunktionen zu erfüllen. Allerdings kommt in diesem Bereich eine Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen nicht in Frage. Vielmehr soll zum Schutz der im Süden benachbarten Wohnbebauung die Errichtung einer Wand ermöglicht werden. Daher ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 bestimmt, dass eine ca. 30 m lange und 1,80 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Zu berücksichtigen ist hier, dass die Wand zu den südlich der Anpflanzfläche ‚**A**‘ vorhandenen Bäumen (Ebereschen / *Sorbus aucuparia*) einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten hat. Die Ebereschen stehen ca. 1,5 m südlich der Nordgrenze der Flurstücksgrenze ‚Zilleweg‘. Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt ergänzend die beidseitige Bepflanzung der Lärmschutzwand.

Im Bereich nördlich der Ein- und Ausfahrt an der Mönkeburgstraße ist die Pflanzfläche ‚**B**‘ festgesetzt. Diese Fläche markiert den Eingangsbereich zum Nahversorgungsstandort. Daher ist innerhalb der Fläche ‚**B**‘ die Errichtung einer maximal 5 m hohen freistehenden Werbeanlage zulässig. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße.

Die Teilflächen ‚C‘ liegen am östlichen und nördlichen Rand der Stellplatzanlage und bilden insofern ein rahmendes Abstandsgrün. In dieser Funktion sind die mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 bestimmten Anpflanzungen aus standortgerechten Bodendeckern vorzunehmen. Dazu sind im Bereich, der parallel zur Mönkeburgstraße liegt, standortgerechte, großkronige Laubbäume anzupflanzen, die zusammen mit den an der Ostseite der Mönkeburgstraße vorhandenen Linden einen Alleecharakter bilden sollen. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten darf maximal um 1 m abgewichen werden. Wie im Konzept vorgesehen und abgebildet, ist innerhalb der Anpflanzfläche ‚C‘ die Anlage von querenden Wegen zulässig.

Im Eckbereich vom Zilleweg zur Mönkeburgstraße, der als Gehweganschluss dient, sind Sichtdreiecke einzuhalten. Daher darf die Bepflanzung auf der Teilfläche ‚C₁‘ eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. – Auch dies ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelt.

Mehr gestalterische Qualität soll die Begrünung und Bepflanzung auf den Flächen ‚D‘ einnehmen. Zusätzlich zu den bodenbedeckenden Anpflanzungen sind daher hier auch Sträucher einzubringen. Als Ergänzung sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zudem Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, um eine wirkungsvolle Eingrünung zu gewährleisten – vgl. textliche Festsetzung Nr. 11. Um eine flexibel Gestaltung zu ermöglichen, darf von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten maximal um 2 m abgewichen werden.

Ähnlich wie auf der Fläche ‚A‘ sind auch auf der Teilfläche ‚E‘ Abschirmungsfunktionen zu erfüllen. Dem entsprechend ist im Konzeptplan die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke vorgesehen. Somit kommt zugleich eine Pflanzung zusätzlicher Bäume in diesem Bereich nicht in Frage, da sich Hecke und Bäume gegenseitig im Wege stehen würden. Zugunsten der abschirmenden Wirkung wird daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 bestimmt, dass innerhalb der Anpflanzfläche ‚E‘ eine durchgängige Hainbuchenhecke anzupflanzen und bei einer Zielhöhe von 1,80 m dauerhaft zu erhalten ist.

Um eine dauerhafte Eingrünung zu gewährleisten, sind alle Anpflanzungen, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt abgängig sind, wieder in der festgesetzten Qualität zu ersetzen.

Als Leitlinie und Anpflanzempfehlung ist in den textlichen Festsetzungen eine Vorschlagsliste für Bepflanzungen aufgenommen.

5.7. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens befinden sich Wohngebiete. Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation hat der Projektentwickler bzw. Vorhabenträger das Ing.-Büro BONK/MAIRE/HOPPMANN GbR, Garbsen/Hannover mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens vom 18.06.2009*) können für die Abwägung des Immissionsschutzes im Bauleitplanverfahren verwendet werden.

Grundlage für die schalltechnische Untersuchung waren folgende Verhältnisse:

Die örtliche Situation:

Der künftige Lebensmittelmarkt wird von der Mönkeburgstraße erschlossen und zwar im Süden des Betriebsgrundstücks. Das Verkaufsgebäude soll im hinteren, d. h. westlichen Bereich hergestellt werden. Der Bereich zwischen Gebäude und Mönkeburgstraße wird für Einstellplätze genutzt.

Südlich und östlich des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden, die nach den dort bestehenden Bebauungsplänen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind.

*) kann in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden und liegt auch gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB mit öffentlich aus.

In der Anlage 1 zum Schalltechnischen Gutachten sind – rund umrandet – 9 Immissionsorte in den südlich und östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebieten (WA) gekennzeichnet.

Die Immissionsrichtwerte nach der 6. AVV (TA Lärm) betragen für Allgemeine Wohngebiete

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A).

Geräuschquellen:

Die wesentlichen Geräuschquellen sind außerhalb des Gebäudes zu beachten. Dies sind einerseits Fahrzeuggeräusche aus dem Bereich der Stellplätze andererseits Geräusche der Lieferfahrzeuge.

Geräuscheinwirkung aus dem Gebäude eines Verbrauchermarktes können gegenüber den anderen, nachfolgend in die Betrachtungen eingestellten Geräuschquellen vernachlässigt werden.

Eventuell erforderliche Kühl- und Lüftungsanlagen werden i. d. R. auch in der Nachtzeit betrieben. Für Kühl- und Lüftungsanlagen werden Garantiewerte angegeben, die bei der Projektierung der Anlagen zu berücksichtigen sind. Diese Werte können z. B. durch Verwendung von Schalldämpfern entsprechend dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik regelmäßig eingehalten werden. Geräusche von Ventilator- und/oder Kühlanlagen werden wie Geräuschquellen im Freien behandelt.

Geräuschquellen im Freien

Bei der Berechnung der Emissionspegel der Stellplatzanlage wird u. a. die Parkplatzlärmstudie (Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. überarbeitete Fassung 2007) in Ansatz gebracht. In dieser Parkplatzlärmstudie werden auch typische Fahrzeugfrequenzen bei der Nutzung unterschiedlicher Parkplatztypen genannt. Gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie ist für die Bewegungshäufigkeit ein Faktor von 0,17 anzusetzen.

Nach den Vorgaben für die Verkaufsflächen sind für den Lebensmitteldiscounter 800 m² und für den Bäcker 35 m², somit insgesamt 835 m² Verkaufsfläche anzurechnen.

Mit dieser Verkaufsfläche ist tagsüber, d. h. hier in der Zeit von 07.00 bis 21.30 Uhr i. M. mit $>N = 835 \times 0,17 = 142$ Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde zu rechnen. Vorgesehen sind 64 Stellplätze. Damit ergibt sich als Durchschnittswert:

$$142:64 = \mathbf{2,2 \text{ Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde}}$$

Dass die Einstellplätze in der Nähe des Eingangs häufiger genutzt werden als die weiter entfernt liegenden, wird dadurch berücksichtigt, dass bei einigen Stellplätzen eine höhere Bewegungshäufigkeit angesetzt wird und bei anderen eine geringere. Die einzelnen Einstellplatzgruppen für die jeweiligen Rechenansätze sind in der Anlage 1 zum Schalltechnischen Gutachten gekennzeichnet.

Damit ergibt sich ein Bewegungsvolumen von rd. 154 Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde. Mit den vorgesehenen 64 Stellplätzen errechnen sich also

$$154:64 = \mathbf{2,4 \text{ Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde}}$$

Anlieferung: Vom Projektentwickler bzw. Vorhabenträger wurde angegeben, dass täglich mit 2 Anlieferfahrzeugen zu rechnen ist, wobei im Regelfall eine Hauptlieferung mit einem großen Lkw üblich ist. Angesetzt wird ein mittlerer Schalleistungspegel von 65 dB(A) mit insgesamt $2 \times 4 = 8$ Fahrten für Hin- und Rückfahrt. Damit ist auch abgedeckt, wenn z. B. für Frischwaren oder auch den Bäcker kleine Fahrzeuge zum Einsatz kommen. Bei der Berechnung wird ferner angesetzt, dass ein Fahrzeug in der „Ruhezeit“ von 06.00 – 07.00 Uhr die Rampe anfährt. Die Fahrzeuge kommen von der Mönkeburgstraße über die Umfahrstrecke und stoßen dann rückwärts zur Anlieferrampe.

Für die Ladezone werden folgende Ausgangswerte angesetzt:

- 2 „große“ Lkw (Sortiment) mit einem Schalleistungspegel von 98 dB(A), 60 Minuten Einwirkzeit, 30 Minuten innerhalb der Ruhezeit,
- Kleintransporter oder Zusatzfahrzeug mit einem Schalleistungspegel von 98 dB(A), 30 Minuten Einwirkzeit.

Schneckenverdichter/Container o. ä.: Zur Verdichtung von Verpackungsmaterial wird für die Betriebsabläufe eines Schneckenverdichters einschließlich der Entsorgung (= Containerwechsel) ein Gesamtschalleistungs-Beurteilungspegel von 88,0 dB(A) angesetzt. Dabei ist der Standort im Anlieferbereich der Fläche „Müll“ (vgl. Konzeptplan) angesetzt. Es wurde davon ausgegangen, dass der Einsatz eines Schneckenverdichters sowie der Containertransport außerhalb der Ruhezeiten erfolgt.

Bei der Projektierung für Kühl- und Lüftungsanlagen mit freien Öffnungen ist der Garantiewert von $L_{WA} \leq 80$ d B(A) (ggf. auch ≤ 75 d B(A)) zu berücksichtigen.

Dazu: Kühlräume liegen im Regelfall im Anlieferbereich. Es bietet sich an, die erforderlichen Rückkühler in dem Rampenbereich aufzustellen. Damit ergibt sich der größte Einfluss für den Immissionsort (1) mit einem Abstand zum Immissionsort (1) von ca. 120 m. – Zur Ermittlung des zulässigen Schalleistungspegels wird ein Abstand von 100 m (Standort Rückkühler zum nächsten Wohngebäude) angesetzt. Bei Berücksichtigung eines möglichen Einzeltonzuschlages in Höhe von 6 dB und beim Ansatz von 3 dB für eine mögliche zweite Anlage errechnet sich ein Garantiewert von rd. 80 dB(A). (vgl. S. 15 im Gutachten)

Belag der Fahrgassen: Es wurde bei der Berechnung zunächst angenommen, dass zumindest die Fahrgassen einen Asphaltbelag erhalten, wenn Standard-Einkaufswagen verwendet werden oder auch eine Pflasterung, wenn lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.

Hinweis: Der Einsatz von lärmarmen Rollen für Einkaufswagen gehört heute zum Stand der Technik. Dazu haben die zukünftigen Marktbetreiber bestätigt, dass der Einsatz von lärmarmen Rollen für Einkaufswagen möglich ist.

Das Büro BONK/MAIRE/HOPPMANN hat mit Datum vom 02.10.2009 eine Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten vorgelegt. Dabei wurde als Belag ein dicht gestoßenes Verbundpflaster angesetzt und für die Einkaufswagen keine weiteren Maßnahmen. Eine mögliche Erhöhung der Emissionspegel bei Verwendung eines Verbundpflasterbelags wird im Ausgleich dadurch kompensiert, dass an der Südgrenze eine 1,8 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird. Die Lärmschutzwand umfasst die südliche Parkplatzreihe in einer Wandlänge von ca. 30 m und einer Wandhöhe von 1,8 m über Gelände. Als Material sind alle Baustoffe geeignet, die eine Eigenschalldämmung von mindestens 15 dB haben. Geeignet sind beispielsweise alle massiven Baustoffe oder auch Trapezblechkonstruktionen, ferner dicht verlegte Holzbohlen, wobei die Fugen dicht auszuführen sind. Die entsprechende Berechnung in der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten hat dann auch gezeigt, dass bei dieser Varianten die Immissionspegel bei der südlich angrenzenden Nachbarschaft geringer sind als in der Hauptberechnung ausgeführt.

Zusammenfassend hat sich aus der Berechnung ergeben, dass bei einem Betonsteinpflaster und bei einer 30 m langen Lärmschutzwand am südlichen Rand des Parkplatzes in einer Höhe von 1,8 m über Gelände die Verträglichkeit von einem Nahversorger neben allgemeinen Wohngebieten nachgewiesen wurde.

Auf nachfolgender Seite sind diese Grundlagen und Verhältnisse für die schalltechnische Untersuchung als das ‚Blatt‘ „Maßnahmen zur Lärminderung“ zusammengefasst.

Ein Abweichen von diesen Maßnahmen ist zulässig, wenn ein entsprechender schalltechnischer Nachweis geführt wird.

Unabhängig davon ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis für die tatsächliche Ausführungsvariante zu führen.

D. h. es ist eine fachgutachtliche Bestätigung vorzulegen, dass alles wie an dieser Stelle als „Voraussetzung“ angegeben ist, auch eingehalten wird. Oder: es ist nachzuweisen, dass das Nebeneinander von beantragtem Vorhaben zu den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich ist.

Maßnahmen zur Lärminderung

Begleitend zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Konzeptplan) wurde ein Schalltechnischen Gutachten beauftragt und erstellt, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit angrenzenden schutzwürdigen Bebauungen verträglich ist (Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines SB-Marktes in Burgdorf, Mönkeburgstraße, BONK/MAIRE/ HOPPMANN vom 18.06.2009, Garbsen/Hannover). Im Rahmen dieses Schalltechnischen Gutachtens wurde die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der nachfolgend zusammengestellten Maßnahmen bzw. Lärminderungsmaßnahmen nachgewiesen:

- Fahrzeugaufbewahrung auf der Stellplatzanlage bei unterschiedlichen Bewegungshäufigkeiten in einzelnen Einstellplatzgruppen, im Zeitraum von 7.00 – 21.30 Uhr: 154 Fahrzeugaufbewahrungen je Stellplatz und Stunde, d. h. bei vorgesehenen 64 Stellplätzen: $154:64 = 2,4$ **Fahrzeugaufbewahrungen je Stellplatz und Stunde**
- Belag der Fahrgassen: Als Belag wurde ein dicht gestoßenes Verbundpflaster (Betonsteinpflaster) angesetzt.
- Lärmschutzwand: Die Lärmschutzwand (in der Fläche ‚A‘) umfasst die südliche Parkplatzeihe in einer Wandlänge von ca. 30 m und einer Wandhöhe von 1,8 m über Gelände. Als Material sind alle Baustoffe geeignet, die eine Eigenschalldämmung von mindestens 15 dB haben.
- Anlieferung: Täglich ist mit 2 Anlieferfahrzeugen zu rechnen, wobei im Regelfall eine Hauptlieferung mit einem großen Lkw üblich ist. Angesetzt wird ein mittlerer Schalleistungspegel von 65 dB(A) mit insgesamt $2 \times 4 = 8$ Fahrten für Hin- und Rückfahrt. Damit ist auch abgedeckt, wenn z. B. für Frischwaren oder auch den Bäcker kleine Fahrzeuge zum Einsatz kommen.
- Für die Anlieferungszonen wurde vorausgesetzt, dass eine Anlieferung in der Nachtzeit 22.00 – 06.00 Uhr ausgeschlossen ist.
- Bei der Berechnung wird angesetzt, dass ein Fahrzeug in der „Ruhezeit“ von 06.00 – 07.00 Uhr die Rampe anfährt.
- Die Fahrzeuge kommen von der Mönkeburgstraße über die Umfahrestrecke und stoßen dann rückwärts zur Anlieferrampe.
- Für die Ladezone werden folgende Ausgangswerte angesetzt: 2 „große“ Lkw (Sortiment) mit einem Schalleistungspegel von 98 dB(A), 60 Minuten Einwirkzeit, 30 Minuten innerhalb der Ruhezeit und Kleintransporter oder Zusatzfahrzeug mit einem Schalleistungspegel von 98 dB(A), 30 Minuten Einwirkzeit.
- Schneckenverdichter/Container o. ä.: Zur Verdichtung von Verpackungsmaterial wird für die Betriebsabläufe eines Schneckenverdichters einschließlich der Entsorgung (= Containerwechsel) ein Gesamtschalleistungs-Beurteilungspegel von 88,0 dB(A) angesetzt. Dabei ist der Standort im Anlieferungsbereich der Fläche „Müll“ (vgl. Konzeptplan) angesetzt. Es wurde davon ausgegangen, dass der Einsatz eines Schneckenverdichters sowie der Containertransport außerhalb der Ruhezeiten erfolgt.
- Bei der Projektierung für Kühl- und Lüftungsanlagen mit freien Öffnungen ist der Garantiewert von $L_{WA} \leq 80$ dB(A) (ggf. auch ≤ 75 dB(A)) zu berücksichtigen. Dazu: Kühlräume liegen im Regelfall im Anlieferungsbereich. Es bietet sich an, die erforderlichen Rückkühler in dem Rampenbereich aufzustellen. Damit ergibt sich der größte Einfluss für den Immissionsort (1) mit einem Abstand zum Immissionsort (1) ca. 120 m. – Zur Ermittlung des zulässigen Schalleistungspegels wird ein Abstand von 100 m (Standort Rückkühler zum nächsten Wohngebäude) angesetzt. Bei Berücksichtigung eines möglichen Einzeltonzuschlages in Höhe von 6 dB und beim Ansatz von 3 dB für eine mögliche zweite Anlage errechnet sich ein Garantiewert von rd. 80 dB(A). (vgl. S. 15 im Gutachten)

5.8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ liegt umrahmt von bestehenden Wohngebieten der Kernstadt Burgdorf.

Zur Sicherstellung einer dieser besiedelten Situation entsprechenden – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellten – Gestaltung des Baukörpers werden daher aus städtebaulicher Sicht örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO) festgesetzt.

Dabei geben die gestalterischen Vorgaben für das Material der Fassaden und der Dach- eindeckung exakt die Angaben aus der Bau- und Betriebsbeschreibung wieder (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. G.1).

Danach ist beabsichtigt, den Sockel des gesamten Baukörpers in steingrau, den Außenputz des Lebensmittelmarktes in weiß mit Riemchenlisenen (rot bunt glatt) und die Fassade des Bäckerladens in komplett Riemchen (rot bunt glatt) zu gestalten.

Die Giebeldreiecke des Gebäudes werden aus Aluminium Wellprofiltafeln 18/76, Alu Natur hergestellt und das Dacheindeckungsmaterial wird aus klassisch roten Betondachsteinen bestehen.

Im Wesentlichen werden mit den örtlichen Bauvorschriften aber Gestaltungsvorgaben für zulässige Werbeanlagen formuliert. Dies geschieht vorwiegend, um den wohnortnahen Standortbereich vor Überformungen zu schützen und weil übermäßige Werbeanlagen das städtebauliche Bild dieses Bereiches der Stadt Burgdorf negativ beeinflussen könnten.

Von grundlegender Wichtigkeit ist in diesem Zusammenhang, dass Werbung nur für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und die in diesen Betrieben erwerbbar Produkte zulässig ist (Bauvorschrift Nr. G.2), um ein Ausufer von Werbung, die in keiner Beziehung zu dem Nahversorgungsstandort steht, von vorn herein zu vermeiden.

Nach dem abgestimmten Konzept sind als Werbeanlagen die in der Anlage 4 des Durchführungsvertrags dargestellten Werbungen auf den 3 Giebeln des Gebäudes, eine Schauvitrine im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes sowie ein Pylon im Einfahrtbereich vorgesehen. Die Bauvorschrift Nr. G.4 stellt klar, dass nur diese, in der Anlage 4 des Durchführungsvertrags aufgeführten Werbeanlagen zulässig sind.

Für die freistehende Werbeanlage (Pylon) ist die Höhe auf maximal 5 m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße.

Zwar sind an freistehenden Werbeanlagen auch Werbeträger mit Licht zulässig, jedoch ist die Beleuchtung auf die Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebes plus/minus eine halbe Stunde begrenzt, damit beeinträchtigende Wirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung möglichst ausgeschlossen bleibt. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen nach Norden und Osten sind bauliche Einfriedungen unzulässig, um den Nahversorgungsstandort möglichst offen für Bevölkerung und die Nachbarschaft zu halten. Dies gilt nicht für die Südseite, hier ist die zu erstellende Lärmschutzwand, die aus Immissionschutzgründen ihre städtebauliche Berechtigung findet und u. a. aus gestalterischen Gründen beidseitig zu bepflanzen ist, zulässig – vgl. G.6 und textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Umweltprüfung:

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB) ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Belange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB:

Gleichwohl gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotope vorhanden.
- Durch das Planvorhaben wird die Innenentwicklung gefördert.
- Im Frühjahr 2009 stellt sich die so genannte ‚Schulbaufläche‘ zur Hälfte als mit Korn angesät dar. Auf dem Flurstück 187/2 wurde Spargel angebaut. Die Fläche liegt jetzt brach.
- Südlich des Plangebietes steht in einem Abstand von ca. 1 m zur Flurstücksgrenze eine Baumreihe aus Ebereschen (Vogelbeere, *Sorbus aucuparia*). Diese Bäume sind erhaltenswert und sind bei der Planung berücksichtigt worden. Damit wird auch den Aussagen aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf entsprochen – vgl. folgende Abbildung.
- Die Stadt hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten.
- Das verträgliche Nebeneinander von geplanter Nutzung und Wohnbebauung wurde nachgewiesen (vgl. Kapitel 5.7)

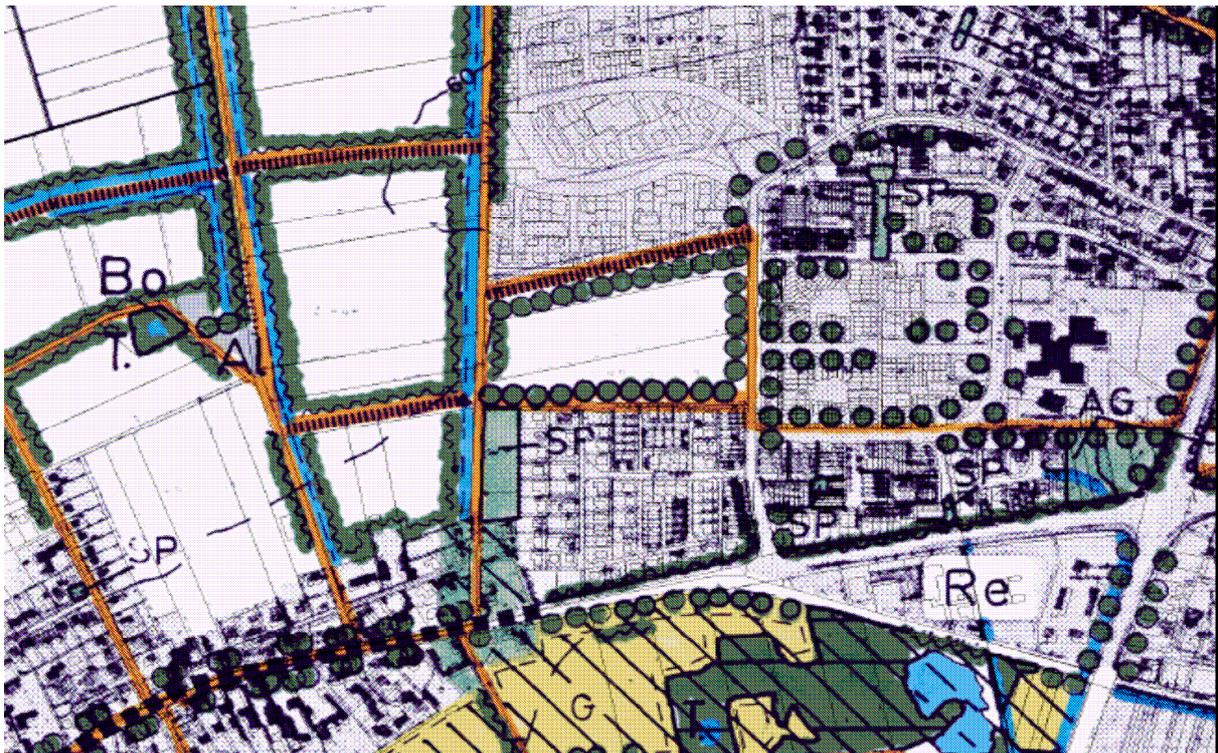


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf

6.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Eine Abfrage (12.05.2005) wegen Rüstungsaltlasten bei der Polizeidirektion Hannover hat ergeben, dass die Auswertung von Luftbildern keine Bombardierung zeigt.

Bodenverhältnisse:

Zur Erfassung der konkreten ingenieurgeologischen Situation mit Angaben über die Versickerungsfähigkeit und zu Tragfähigkeiten von Straßen und Grundstücken hat die Stadt eine Untersuchung des Untergrundes (der gesamten so genannten ‚Schulbaufläche‘) beauftragt. Das Ergebnis liegt als Geotechnischer Bericht vom 29.05.2009 (Büro Ebeling Umwelttechnik GmbH, Wedemark) vor.

Demnach fällt die gesamte ‚Schulbaufläche‘ nach Süden mit etwa 4,0 m Höhendifferenz ab, entsprechend einem gemittelten Gefälle von etwa 1,3 %.

Als Besonderheit werden die Bodenverhältnisse auf dem Flurstück 187/2 erwähnt. Auf dieser Fläche wurde Spargel angebaut. Aufgrund der übertiefen Pflugarbeiten wird der Oberboden lokal bis in 60 cm Tiefe mit Sand durchmischt angetroffen.

Alle sandigen Profilabschnitte sind für eine Sickerwasseraufnahme hervorragend geeignet. Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben für die Regenwasserentwässerung eine Versickerung vorgesehen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Aufgrund der Lage unmittelbar nördlich und westlich von bebauten Gebieten ist damit zu rechnen, dass auch der Baugrund des Plangebiets für eine Bebauung geeignet ist.

Bodenfunde:

Der Auszug aus dem adab-web zeigt, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets keine Bodenfunde bekannt sind.

Zur Berücksichtigung und Beachtung der Belange der archäologischen Denkmalpflege sind im Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

Hinweise der Denkmalschutzbehörde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3. Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung / Telekommunikation

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten für die Grundwassersicherung oder festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Hinweis zum Trinkwasserschutz

Allerdings befindet sich der gesamte Planbereich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa.

Bei sämtlichen Maßnahmen im Plangebiet, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist daher besondere Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhüten.

Die Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an andere bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Die Baustoffe haben den Anforderungen an Wasserschutzgebiete zu genügen (z. B. kein Recyclingmaterial).

Wasserversorgung / Energieversorgung / Abwasserbeseitigung / Löschwasser:

Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Mönkeburgstraße.

Träger der Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf. Aktuelle Leitungspläne sind dort vor Beginn der Baumaßnahmen anzufordern.

Auf dem Baugrundstück ist ein Trafo, sofern aus dem öffentlichen Netz 70 kW zur Verfügung gestellt werden können, nicht erforderlich.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird der vorhandene Schmutzwasserkanal genutzt, der im Plangebiet und im weiteren Verlauf zur Kläranlage ausreichend bemessen ist.

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über zwei Stunden erfolgen. Diese Grundversorgung erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz. Darüber hinaus wird – sofern notwendig – ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Telekommunikation:

Telekommunikationstechnische Anlagen der Deutschen Telekom sind an der Ostseite des Plangebiets, entlang der Mönkeburgstraße, vorhanden.

6.4. Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung

Verkehrerschließung und Abfallentsorgung:

Die Erschließung und Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandene Mönkeburgstraße.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (z. B. in Bezug auf den Knotenpunkt an der Elserstraße) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Regelungen über die Zufahrt zum Sondergebiet getroffen (vgl. Kapitel 5.4)

Zur Abwicklung der Anlieferverkehre wird auf die Betriebsbeschreibung im Kapitel 4.2 bzw. auf die Anlage 3 des Durchführungsvertrags sowie auf Kapitel 5.7 verwiesen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den Betreiber bzw. die Betreiber im Sondergebiet.

6.5. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen Nahversorgungseinrichtung/Wohnen ist durch ein Schallgutachten im Grundsatz nachgewiesen. Das vom Vorhabenträger beauftragte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Emissionen die geltenden Richtwerte einhalten.

Der Belang „Schutz der Wohnruhe“ sollte allerdings nicht allein auf das prognostizierte Emissionsaufkommen des Lebensmittelmarktes abgestellt werden. Vielmehr können auch die „Vorbelastungen“ für die bestehenden Baugebiete und auch für künftige Baugebiete auf dem Rest der ‚Schulbaufläche‘ in die Betrachtungen einbezogen werden.

Als „Vorbelastungen“ können zumindest die bestehenden Verkehrsmengen an der Mönkeburgstraße sowie die künftigen Verkehrsverhältnisse aufgrund des Zielverkehrs zum neuen Lebensmittelmarkt angesehen werden. Dabei kann aufgrund grober kalkulatorischer Annahmen davon ausgegangen werden, dass die für die Zukunft realistischerweise zu berücksichtigen Verkehrsmengen sehr gering sind.

Konsequent wäre auch eine Berücksichtigung der Belastung der künftigen HAUPTerschließungsstraße nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes. Zumindest eine Bebauung der gesamten ‚Schulbaufläche‘ als (allgemeines) Wohngebiet sollte gedanklich eingebracht werden, da eine solche Entwicklung von der Stadt perspektivisch vorgesehen ist.

Vor diesem Hintergrund hat es die Stadt Burgdorf für sinnvoll bzw. erforderlich gehalten, dass auf der Südseite der geplanten Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt eine abschirmende und vor Lärm schützende Mauer errichtet wird. – Dies wurde in der Konsequenz mit der Festsetzung zur Errichtung der Lärmschutzwand an der Südseite des Plangebietes erreicht.

7. Durchführung der Planung

7.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden:

- Soziale und wirtschaftliche Belange: Die Ausführungen der Kapitel 2, 3 und 4 dieser Begründung belegen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wichtiger Baustein für die Beseitigung einer Nahversorgungslücke in der Burgdorfer Weststadt verwirklicht werden kann.

Daneben ergeben sich durch die Planung keine oder nur geringe der Planung entgegenstehende Belange:

- Nachbarliche Belange: Negative Auswirkungen auf die unmittelbaren Nachbarn werden durch die Ausrichtung des Gebäudes, die Lage der Anlieferung und insbesondere durch die Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand, durch die abschirmende Bepflanzung (Hainbuchenhecke) und durch den von der vorhandenen Wohnbebauung abgesetzten Standort für den Werbepylon vermieden (vgl. Kapitel 5).
- Naturschutzfachliche Belange: Zwar darf die zulässige Grundfläche für die Herrichtung der Gesamtanlage bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Insgesamt ergeben sich aber keine erheblichen Auswirkungen, weil die zulässige Nutzung auf bisher landwirtschaftlich genutztem Boden ermöglicht wird und weil mit den festgesetzten Anpflanzungen eine für den Siedlungsraum förderliche Eingrünung vorgesehen wird (vgl. Kapitel 5+6).

7.2. Flächenbilanz und Durchführung

Größe des Geltungsbereichs: ca. **4.768 m²**
davon:

- **Sonstiges Sondergebiet (SO)**
mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung': ca. **4.570 m²**
 - davon: - überbaubare Fläche: ca. 1.622 m²
 - Fläche für Stellplätze: ca. 2.003 m²
 - Fläche zum Anpflanzen: ca. 945 m²
 - davon: Fläche ,A': ca. 93 m²
 - Fläche ,B': ca. 15 m²
 - Flächen ,C': ca. 205 m²
 - Fläche ,D': ca. 535 m²
 - Fläche ,E': ca. 97 m²
 - gleichzeitig in Überlagerung mit:
Fläche zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen
Fläche ,A': ca. 93 m²
- Straßenverkehrsfläche ca. **66 m²**
- Straßenverkehrsfläche
mit der besonderen Zweckbestimmung ,Fußweg' ca. **132 m²**

Das Plangebiet liegt an der Mönkeburgstraße und ist somit verkehrlich bereits erschlossen. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Von Seiten der Stadt sind keine weiteren Erschließungsarbeiten erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebiet befinden sich mit/nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens vollständig in Besitz des Vorhabenträgers.

Es ist vorgesehen und im Durchführungsvertrag vereinbart, dass der Vorhabenträger das derzeit noch unbebaute Grundstück unmittelbar nach In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung bebaut und für die Inbetriebnahme herrichtet.

Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

8. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a (2) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren; im beschleunigten Verfahren sind die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB anzuwenden. Von den frühzeitigen Verfahrensschritten wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis

8.2. Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgt gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung mit Schreiben vom Es werden insgesamt xy Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bisangeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

9. Quellen

STADT BURGDORF 1994: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Burgdorf 1994.

Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann u. Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues, Dortmund Dezember 2007.

Ebeling Umwelttechnik GmbH: Geotechnischer Bericht vom 29.05.2009^{*)}

BMH, Bonk Maire Hoppmann, Garbsen, 18.06.2009: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines SB-Marktes in Burgdorf Mönkeburgstraße^{*)}

sowie

BMH, Bonk Maire Hoppmann, Garbsen, 29.05.2009: Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (stellt die Isophone für die nähere Umgebung dar)^{*)}

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden und liegt auch gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB mit öffentlich aus.

10. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 mit örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgung West“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ in der Zeit vom bis zum gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch).

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 2010 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am2010 beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Anhang:

Anhang 1:

Entwurf des Durchführungsvertrages nebst Anlagen

Anhang 2:

Schallgutachten*)

*) kann in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden und liegt auch gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB mit öffentlich aus.