

STADT BURG DORF

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt'

Entwurf

der

Begründung

(Stand 25.01.2007)

Bearbeitung:
Rücken & Partner GmbH
das Ingenieurzentrum
Auf der Herrschwiese 15 b
49716 Meppen
Tel.: (0 59 31) 92 28-0
Fax: (0 59 31) 92 28-29

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Derzeitige Nutzung und planungsrechtliche Situation.....	2
3.	Geplante Nutzung	3
4.	Ziel und Zweck der Planung.....	5
4.1	Ziele	5
4.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.1.2	Ziele der Stadt Burgdorf	6
4.2	Planungserfordernis	7
5.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Verkehrsflächen.....	8
5.4	Baugrenzen	8
5.5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen	9
5.7	Hauptversorgungsleitungen	9
5.8	Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen.....	9
5.9	Lärmschutz	10
6.	Auswirkungen der Planung.....	10
6.1	Natur und Landschaft	10
6.2	Landwirtschaft und Forstwirtschaft	10
6.3	Verkehr	11
6.4	Immissionsschutz	12
6.5	Ver- und Entsorgung / Altlasten	15
6.5.1	Versorgung	15
6.5.2	Entsorgung.....	15
7.	Hinweise	16
8.	Städtebauliche Werte	16

Teil II: Umweltbericht

9.	Umweltbericht	17
9.1	Einleitung	17
9.1.1	Inhalt des Bebauungsplans	17
9.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen... ..	17
9.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	18
9.2.1	Bestandsbeschreibung	18
9.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	19
9.2.2.1	Schutzgut Mensch.....	19
9.2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
9.2.2.3	Schutzgut Boden.....	20
9.2.2.4	Schutzgut Wasser	23
9.2.2.5	Schutzgut Luft und Klima	23
9.2.2.6	Schutzgut Landschaft	24
9.2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
9.2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
9.2.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24

9.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen.....	25
9.3.1	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben.....	25
9.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	25
9.3.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
9.3.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
9.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
9.3.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	26
9.3.3.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	26
9.3.3.3	Kompensationsmaßnahmen.....	26
9.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	27
9.5	Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	28
9.5.1	Standortalternativen.....	28
9.6	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
9.7	Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	28
9.8	Zusammenfassung	29

Teil III: Beteiligungsverfahren
--

10.	Beteiligungsverfahren.....	30
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	37
11.	Verfahrensvermerke	46
12.	Quellenverzeichnis	47

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich mit einer Größe von rd. 1,53 ha befindet sich in Altstadt-randlage unmittelbar westlich der L 311 (Kleiner Brückendamm).

Das Plangebiet wird im Norden durch die 'Marktstraße', im Süden durch den Schützenplatz und im Osten durch die Straße 'Kleiner Brückendamm' (L 311) begrenzt. Im Westen grenzen bebaute Grundstücke und Hausgärten an das Plangebiet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Derzeitige Nutzung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit von vorhandenem Gebäudebestand (Postfiliale und Postzustellstützpunkt, Mehrfamilienhaus), versiegelten Flächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplätze, Wege) und Hausgärten geprägt (vgl. Anlage 1, Bestandsplan).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf stellt für das nord- bzw. nordöstliche Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche 'Post', für den westlichen bzw. mittleren Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) und für den südlichen Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' dar. Mit Ausnahme der Grünfläche liegt der Rest des Plangebietes innerhalb der Grenzen eines erhaltenswerten Ortsbereiches.

Aktuell befindet sich die 34. Änderung des FNP im Verfahren. Im Zuge der 34. Änderung des FNP wird ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Einzelhandel) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-20 'Obere Marktstraße'. Dieser Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Post) überlagert mit einem Mischgebiet (MI max. III Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 1,0), südlich angrenzend ein Mischgebiet (MI mind. II und max. III Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 1,0) sowie Straßenverkehrsflächen fest. Am westlichen Rand ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt.

Der südwestliche (Hausgärten) und südliche (Schützenplatz einschließlich angrenzender Verkehrsflächen der L 311) Teilbereich des Plangebietes liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 0-21 nordwestlich des Plangebietes mit den Gebietskategorien Mischgebiet (Mi), Besonderes Wohnen (WB) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

- B-Plan Nr. 0-19 nördlich des Plangebietes mit der Gebietskategorie Kerngebiet (MK)
- B-Plan Nr. 0-31 nordöstlich des Plangebietes mit der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA)
- B-Plan Nr. 0-82 südöstlich des Plangebietes mit der Gebietskategorie Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Cafe-Bar/Terrasse'

3. Geplante Nutzung

Ausgangspunkt der Planung ist die Absicht eines Investors zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) samt der erforderlichen Stellplätze sowie von Dienstleistungen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt (vgl. auch Kap. 4.2 bzw. 5.1). Perspektivisch sollen auch die folgenden Nutzungen zugelassen werden:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO aus der Lebensmittelbranche und sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden wird eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.500 m² festgesetzt. Konkret geplant ist die Errichtung eines REWE-Verbrauchermarktes samt Getränkemarkt und Backshop sowie von Erd- und Obergeschossnutzungen im Bestandsobjekt Post für Dienstleister und freie Berufe einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Dazu wurden die Vorstellungen des Investors und der Stadt Burgdorf in einem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Plangebiet konkretisiert (vgl. Anlage 3). Das Gesamtkonzept führt die abgestimmten Fachplanungen, d. h., die Verkehrsplanung, die Freiraumplanung sowie den Hochbau, zusammen.

Demnach soll nach den derzeitigen Planungen im Bestandsgebäude der Post (Erdgeschoss) die bestehende Postfiliale verbleiben und eine Apotheke neu angesiedelt werden. Im Obergeschoss sind nach Aufgabe des Postzustellstützpunktes Dienstleistungsnutzungen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige vorgesehen.

Die Verbindung zwischen dem Postgebäude und dem eingeschossigen Neubau (Markt) erfolgt über ein Flachdachsegment als trennendem Element. Die Dachkonstruktion für das Hauptgebäude (Markt) wird als geneigtes Dach ausgeführt. Dabei wird großer Wert auf die nachhaltige Integration des Baukörpers in das Stadtbild gelegt. Die Fassadengestaltung sowie die Materialauswahl werden durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (vgl. Kap. 5.5) vorgegeben.

Ein "besonderes" architektonisches Element des Standortes ist die nordwestlich des Plangebietes liegende "Sannemannschmiede", die im Stile ortstypischer Industriearchitektur der Bauzeit errichtet wurde. Die neu entstehende Markthalle findet ihren architektonischen Anschluss an diesen Baukörper und kann damit den Solitäre Gedanken der Post weiterhin unterstreichen. Dies trägt

dem Umstand Rechnung, dass der vorhandene Baukörper der Post auch weiterhin als exponiertes Solitärgebäude mit repräsentativem Eingangscharakter zur Innenstadt von Burgdorf wahrgenommen wird.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über den "Kleinen Brückendamm" (L 311) und den Schützenplatz. Es wird auf dem "Kleinen Brückendamm" aus Richtung Süden eine Abbiegespur eingerichtet. Gleichzeitig wird durch diese Ausbaumaßnahme eine verkehrsmäßig ordnungsgemäße Anbindung des Grundstückes Cafe "Cup & Cino" geschaffen. Die Platzierung des Verkehrsknoten ergibt sich somit auch aus dem Bebauungsplan Nr. 0-82 "Cup & Cino" auf der gegenüberliegenden Straßenseite (L 311). Der neue Verkehrsknoten Schützenplatz erhält auf dem "Kleinen Brückendamm" von Süden her kommend eine Linksabbiegespur. Auf dem Schützenplatz werden eine Einbiegespur und zwei Ausfahrspuren für Rechts- und Linksverkehre eingerichtet. Es entfällt die zweigeteilte Ein- und Ausfahrt vom Schützenplatz, die nach Auffassung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine nachhaltige Lösung mehr darstellte. Die neue Verkehrsführung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover in mehreren Terminen mit Alternativvorschlägen abgestimmt.

Die in der Anlage 3 vorgelegte Lösung fand in allen Punkten die Zustimmung des Straßenbauamtes. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange **zum Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt"** formuliert die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr volle Zustimmung für das abgestimmte Konzept. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung insbesondere auch nicht in der Wechselbeziehung Pkw-/ Fußgänger-/Radfahrerverkehr.

Der Zugang von der Marktstraße ist für den Autoverkehr eingeschränkt möglich in Form einer Einbahnstraßenregelung in Richtung Schützenplatz. Es ist vorgesehen, dass ein Einbiegen von der "Marktstraße" aus von beiden Seiten möglich ist.

Der Wochenmarkt, der mittwochs und samstags auf dem Schützenplatz durchgeführt wird, wird lediglich räumlich umorganisiert durch Verlegung auf den Westteil des Schützenplatzes.

Im Falle von Großveranstaltungen (**z.B. Schützenfest**) ist die Zufahrt über den "Kleinen Brückendamm" sowie die Parkfläche auf dem Schützenplatz gesperrt. Die Verkehrsführung wird dann ausschließlich über die "Marktstraße" sichergestellt, mit Verkehrsfluss in beiden Richtungen. Nach den fundierten Berechnungen des Verkehrsplaners (Planungsgemeinschaft PGT Theine) sind diese Fahrbewegungen abzubilden und führen zu keinen nennenswerten Behinderungen.

Die Anlieferung für den Lebensmittel- und Getränkemarkt erfolgt von der L 311 an der Ostseite des Marktes. Der LKW-Lieferverkehr fädelt in Einrichtungs-führung parallel aus der L 311 aus. An dieser Stelle ist eine Querung des Fuß- und Radweges nötig. Diese Verkehrsführung ist ebenfalls mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt.

Die Anlieferfahrzeuge werden rückwärts an die tiefergelegene Verladerampe geführt, ohne eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darzustellen. Auf Grund der Aussagen aus dem Schallschutzgutachten wird die Rampe auf ganzer Länge eingehaust und mit einem Rolltor versehen.

Die Anlieferverkehre für die Post / Apotheke werden über die Fahrstraße des Parkplatzes abgewickelt. Die Lieferfahrzeuge parken dabei kurzfristig auf dem Fahrweg der Parkplatzanlage.

Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine 2 m breite Fußwegverbindung von der Marktstraße auf den Schützenplatz aufgenommen worden, die vom Fahrverkehr durch einen Grünstreifen abgetrennt ist. Das Fußwegesystem wird durch eine rote Pflasterung gegenüber den übrigen Flächen hervorgehoben und auf den "Kleinen Brückendamm" weitergeführt. Der Fußweg wird teilweise von einem Grünstreifen eingerahmt. Darüber hinaus werden Bäume zur optischen Gestaltung und Gliederung der Stellplatzfläche angepflanzt (mindestens ein kleinkroniger Laubbaum je 20 Stellplätze). An der Südseite des Gebäudes (Markt) wird eine Grünfläche angelegt.

Der Bereich an der Marktstraße wird mit Aufenthaltsqualität versehen:

- zurückgenommener Einfahrtsbereich,
- vorgelagerte Grünflächen mit betonendem Baumtor
- Vorplatz als eine Art Boulevard mit Qualität für Passanten
- die Ausbaustandards der Oberen Marktstraße werden übernommen.

Die Parkplatzgestaltung ist auf die Belange des Hauptnutzers abgestellt. Hier sind in erster Linie die Parkplatzgröße 3,00 x 5,00 m bzw. 3,00 x 4,50 m und eine Fahrstraße von 7,25 m bzw. 7,00 m Breite sowie die Funktionalität als Parkplatzanlage für einen Lebensmittelmarkt zu nennen.

Auf dem Schützenplatz wird die Parkplatzanlage optisch an den angrenzenden Stellplatzbereich des Marktes angepasst. Es gibt eine sinnvolle Grenzlinie bis an die vorhandene Fahrspur mittig auf dem Schützenplatz.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Parkplatzstruktur des Schützenplatzes ist in diesem Bereich das Maß von 3,00 x 6,00 m bzw. tlw. 3,00 x 4,50 m und die Fahrspurbreite von 6 m aufgenommen worden, damit die Parkplatzstruktur des gesamten Schützenplatzes durch diese Maßnahme nicht angetastet wird. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Davon werden 95 Stellplätze auf Grund und Boden des Investors hergestellt. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden durch den Investor abgelöst und im Wege der Grunddienstbarkeit auf dem Schützenplatz zur Verfügung gestellt.

Das bisherige Toilettenhaus auf dem Schützenplatz wird abgerissen und in das neue Marktgebäude (Südseite) integriert. Damit die Öffentlichkeit die neue Toilettenanlage auch wahrnimmt, wird der Bereich architektonisch hervorgehoben.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Ziele

4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Burgdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren erfüllen im Besonderen Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen, die über die Eigenversorgung im Stadtgebiet hinausgehen.

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 1994 (Änderung und Ergänzung 2002) ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Das RROP 2005 für die Region Hannover stellt auf der Basis eines regionalen Einzelhandelskonzeptes einen Versorgungskern der zentralen Orte im Stadtgebiet von Burgdorf dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dargestellten Versorgungskerns. Im Versorgungskern ist großflächiger Einzelhandel ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig, sofern er -wie im vorliegenden Fall- der grund- bzw. mittelzentralen Stufe entspricht. Alle Einzelhandelsstandorte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne sind grundsätzlich integriert (RROP 2005).

Auf die geplante 34. Änderung des FNP wurde bereits in Kap. 2 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.1.2 Ziele der Stadt Burgdorf

Im Stadtmarketing-Leitbild für die Stadt Burgdorf, das vom Rat der Stadt am 19.12.2002 beschlossen wurde, heißt es in der Präambel zum Leitbild unter anderem:

"Burgdorf soll sich als attraktives und lebendiges Mittelzentrum zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in der Region Hannover profilieren. Wir verstehen darunter eine Stadt mit Flair und Aufenthaltsqualität, die sich durch einen deutlichen Mittelpunkt auszeichnet. Dieses Zentrum Burgdorfs soll gut erreichbar und attraktiv für Fußgänger sein, d. h. zum Bummeln und Flanieren einladen."

"Voraussetzung für die angestrebte Lebensqualität in Burgdorf ist der wirtschaftliche Erfolg der hier ansässigen Unternehmen. Deshalb soll die Wirtschaftlichkeit in allen Bereichen verbessert und die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt gestärkt werden. Denn eine wirtschaftlich starke Stadt erweitert auch die Handlungsmöglichkeiten von Politik und Verwaltung zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger."

Weiter werden im Stadtmarketing-Leitbild Ziele und Strategien angeführt. Als Ziel wird z. B. definiert, eine Stadt mit Flair und Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Dazu werden u. a. folgende Strategien angegeben:

- "Das Zentrum städtebaulich und stadtgestalterisch aufwerten.
- Öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.
- Straßen und Einkaufsbereiche im Zentrum vernetzen.
- Das innerstädtische Verkehrsnetz ausbauen mit Prioritäten für Fußgänger und Radfahrer."

Als weiteres Ziel wird formuliert, die Innenstadt als wirtschaftliches Zentrum für die Stadt und das Umland zu stärken. Unter anderem werden dazu folgende Strategien angeführt:

- "Burgdorf durch räumliche Konzentration des Einzelhandels im Zentrum profilieren.
- Flächenpotentiale im Zentrum ermitteln und bevorzugt entwickeln.
- Einzelhandel und Gastronomie als Kernfunktion des Zentrums: Neue Funktionen und Nutzung definieren und ansiedeln."

4.2 Planungserfordernis

Ziel der Planung ist im Wesentlichen eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Kap. 2) nicht möglich ist.

Hintergrund ist die Aufgabe des Zustellstützpunktes der Post am bisherigen Standort und die konkrete Absicht eines Investors zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. Der vorgesehene Standort für die Realisierung des Vorhabens liegt im Versorgungskern und ist damit städtebaulich integriert. Innerhalb der Versorgungskerne ist die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Mit dieser Regelung soll den negativen Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel entgegengewirkt und ein weiterer Funktionsverlust sowie eine Verödung von Innenstädten verhindert werden (vgl. Erläuterungen RROP 2005). Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beanspruchen größere zusammenhängende Flächen, die in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung stehen. Im Bereich des Postgeländes und seines unmittelbaren Umfeldes bietet sich die einmalige Chance, aufgrund der Auslagerung des Postzustellstützpunktes und der Aufgabe der (Miet-)Wohnnutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück, die geplanten Einzelhandelsflächen in einer zentralen und voll integrierten Lage bereitzustellen. Die damit verbundene Attraktivitätssteigerung der Burgdorfer Innenstadt wird sich auch positiv auf den bestehenden Einzelhandel auswirken.

Der Standort ist durch die Lage unmittelbar an den Straßen "Obere Marktstraße" und "Kleiner Brückendamm" (L 311), von der die Haupterschließung erfolgt, verkehrsgünstig gelegen. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an den beiden oben genannten Straßen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den ansässigen Einzelhandel, beispielsweise durch Umsatzverschiebungen, sind nicht zu erwarten, da der Minimal-Markt der REWE-Gruppe seinen bisherigen Standort (Vor dem Celler Tor) aufgibt.

Weiter verfolgt die Stadt Burgdorf mit der Planung, unter Berücksichtigung des Stadtmarketing-Leitbildes und im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, folgende Ziele:

- Erhöhung der Attraktivität und Stärkung des Zentrums durch Schaffung vielfältiger Angebotsstrukturen
- Durch städtebauliche Neuordnung im Umfeld der Bestandsfläche 'Post' soll der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und besser vernetzt werden.

5. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet (ca. 1,07 ha) 'Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen' gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO aus der Lebensmittelbranche,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden,

mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 2.500 m²,

- Dienstleistungen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Stellplätze.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu definieren, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert und soll eine optimale Ausnutzung des Standortes ermöglichen.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze und Zufahrten) die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf. Dieses Erfordernis ergibt sich aus der vorgesehenen besonderen Nutzung, für die aufgrund des Stellplatznachweises regelmäßig ein hoher Flächenbedarf charakteristisch ist.

Abgestimmt auf die vorhandene und geplante Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt. Festgesetzt wurden ein Vollgeschoss für den Bereich des geplanten neuen Marktes und zwei Vollgeschosse für das Bestandsgebäude (Post) bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von First-, Trauf- und Gebäudehöhen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes (vgl. Kap. 3 bzw. Kap. 6.3) erfolgt über die vorhandenen Straßen 'Marktstraße' und 'Kleiner Brückendamm', die entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

5.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am örtlichen Bestand (Postgebäude) bzw. an dem konkret geplanten neuen Gebäude. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet und sichergestellt werden, dass im Bereich der geplanten Stellplätze noch Raum für grüngestalterische Maßnahmen verbleibt. In Richtung zur Straße "Kleiner Brückendamm" darf in dem mit D4 gekennzeichneten Bereich (Bestandsgebäude Post) die östliche Baugrenze ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Windfang, überdachte Hauseingangstreppe) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf sind erhaltenswerte Ortsbereiche abgegrenzt. Der überbaubare Bereich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Zur Sicherstellung einer ortstypischen Gestaltung der Baukörper werden daher aus städtebaulicher Sicht örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO) festgesetzt. Als Dachform wird das ortsübliche Satteldach festgesetzt (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Die Dachneigung wird für den geplanten neuen Baukörper (Verbrauchermarkt) mit mindestens 10 Grad bzw. 40° bis 45° beim Bestandsgebäude (Post) festgesetzt (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Für die Dacheindeckung bzw. die Außenwandflächen (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 3 und 4) werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die der Lage innerhalb eines erhaltenswerten Ortsbereichs Rechnung tragen und eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherstellen.

Zu den westlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücken ist als Einfriedigung ein Sichtschutzzaun aus Holz (Höhe = 1,80 m) bzw. eine Sichtschutzmauer (Höhe = 1,80 m) aus rotem Klinker zu errichten (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 5).

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Werbeanlagen getroffen. Damit wird der besonderen Lage innerhalb des erhaltenswerten Ortsbereiches Rechnung getragen.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandenen Versorgungsanlagen (Trafostation und Schaltraum) werden weiterhin genutzt und daher bestandsorientiert als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Als Hauptversorgungsleitungen werden im Plangebiet folgende vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt:

- Trinkwasserleitung
- Mittelstromleitung
- Fernmeldeleitung
- Regenwasserkanalisation
- Mischwasserkanalisation

5.8 Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a (vgl. auch textliche Festsetzung zu Nr. 7 und 8). Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsrün sind mit einer bodendeckenden Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Zur optischen Gestaltung wird weiterhin die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen an drei Stellen im Plangebiet festgesetzt.

Im Bereich des Bestandsgebäudes Post wird der vorhandene Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltende Bäume festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9).

Die textliche Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze je 20 Stellplätze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß Vorschlagliste zu pflanzen ist.

5.9 Lärmschutz

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes werden entsprechend der Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens innerhalb des Sonstigen Sondergebietes entsprechende Festsetzungen getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann (vgl. Kap. 6.4).

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

Die tatsächliche Nutzung innerhalb des Plangebietes wird im Umweltbericht (vgl. Kap. 9.2.2.2. in Teil II) auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme (vgl. Anlage 1) beschrieben. Demnach finden sich im Plangebiet neben bereits versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplatzflächen, Straßen und Wege) auch Freiflächen in Form von Hausgärten.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes anstelle der bisherigen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und eines Mischgebietes wird für das Plangebiet ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (vgl. Kap. 9.3.3.3 im Umweltbericht). Durch die Änderung hinsichtlich der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) wird sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber der Ursprungsplanung erhöhen (vgl. § 1a (3) BauGB).

Anhand der bilanzierenden Gegenüberstellung auf der Basis eines rechnerischen Modells zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 1996) wird im Umweltbericht (vgl. Teil II, Kap. 9.3.3.3) aufgezeigt, dass eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Vielmehr verbleibt ein errechnetes Defizit von 7.015 Werteinheiten.

Die Stadt Burgdorf stellt für externe Kompensationsmaßnahmen eine geeignete Fläche mit 4.238 m² Größe im Bereich der städtischen Ökokontofläche Nr. 3993/001 (Gemarkung Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1) zur Verfügung. Diese Fläche ist im wirksamen FNP der Stadt bereits gemäß § 5 (2) 10 BauGB dargestellt (vgl. Anlage 2). Von dieser Fläche wird für den vorliegenden Bebauungsplan eine anteilige Fläche von 3.507 m² in Anspruch genommen (vgl. Kap. 9.3.3.3 in Teil II der Begründung).

6.2 Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

6.3 Verkehr

Aktuell und in Zukunft wird der Planbereich über die nördlich gelegene 'Marktstraße' und über die östlich gelegene Straße 'Kleiner Brückendamm' (L 311) erschlossen. Allerdings soll das Plangebiet vorrangig an die Straße "Kleiner Brückendamm" und nachrangig an die "Marktstraße" angebunden werden. Die für das geplante Vorhaben erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes bereitgestellt (vgl. Kap. 3). Über den Parkplatz wird eine durchgehende Wegeverbindung für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) zwischen dem Schützenplatz und der "Marktstraße" hergestellt und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Da durch das geplante Vorhaben (Einzelhandel) innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlicher Verkehr durch Lkw (Lieferverkehr) und Pkw (Kundenverkehr) zu erwarten ist, wurde ein Verkehrskonzept für den Standort erstellt (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, April 2006). Dabei erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrserhebung eine verkehrstechnische Beurteilung zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung im angrenzenden Straßennetz und zu den Erfordernissen der Straßenraumgestaltung der Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz.

Die Hapterschließung des geplanten Vorhabens erfolgt mit einer neu zu schaffenden Zu- und Abfahrt über die Straße "Kleiner Brückendamm" vom Schützenplatz aus. Für die reibungslose Abwicklung der Verkehre im Zuge der Straße "Kleiner Brückendamm" ist aus verkehrlicher Sicht dort die Herstellung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens von der Straße "Kleiner Brückendamm" aus wurde berücksichtigt, dass gegenüber dem Schützenplatz bereits ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan für die Entwicklung eines Café-Hauses und dessen Zufahrtskonzeption besteht. Das Verkehrskonzept sieht vor, die Einfahrt des gegenüber liegenden Cafés und die neue Zu-/Abfahrt des Schützenplatzes zu einem vierarmigen Knotenpunkt zusammen zuziehen. In diesem Fall ist auch für den gegenüberliegenden Café-Betrieb das Linksabbiegen problemlos möglich.

Auf dem Schützenplatz werden eine Einbiegespur und zwei Ausfahrspuren für Rechts- und Linksverkehre eingerichtet. Es entfällt die zweigeteilte Ein- und Ausfahrt vom Schützenplatz, die nach Auffassung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine nachhaltige Lösung mehr darstellte. Die neue Verkehrsführung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt.

Die Ausführungsunterlagen für die Umgestaltung des Knotenpunktes 'Kleiner Brückendamm / Schützenplatz' (einschließlich einer Linksabbiegespur auf der L 311) sind bereits aus straßenbaubehördlicher Sicht mit Datum vom 31.07.2006 (AZ.: 2111/31403-L 311) genehmigt.

Die Anlieferung für den Lebensmittel- und Getränkemarkt erfolgt von der L 311 an der Ostseite des Marktes. Der LKW-Lieferverkehr fädelt in Einrichtungs-führung parallel aus der L 311 aus. Die Anlieferfahrzeuge werden auf dem Betriebsgrundstück rückwärts an die tiefergelegene Verladerampe geführt, ohne eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darzustellen, obwohl an dieser Stelle eine Querung des Fuß- und Radweges nötig ist. Diese Verkehrsführung ist ebenfalls mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt,.

Das Erschließungskonzept sieht regulär von der "Oberen Marktstraße" nur eine Einfahrt vor. Der Zugang von der Marktstraße ist für den Autoverkehr eingeschränkt möglich in Form einer Einbahnstraßenregelung in Richtung Schützenplatz. Es ist vorgesehen, dass ein Einbiegen von der "Marktstraße" aus von beiden Seiten möglich ist.

Im Falle von Großveranstaltungen ist die Zufahrt über den "Kleinen Brückendamm" sowie die Parkfläche auf dem Schützenplatz gesperrt. Die Verkehrsführung wird dann ausschließlich über die "Marktstraße" sichergestellt, mit Verkehrsfluss in beiden Richtungen.

Die Anlieferverkehre für das Bestandsgebäude "Post" werden über die Fahrstraße des geplanten Parkplatzes abgewickelt. Die Lieferfahrzeuge parken dabei kurzfristig auf dem Fahrweg der Parkplatzanlage.

Die Aussagen aus dem Verkehrskonzept wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dass die Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bildet, berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept wurde u. a. auch mit dem Straßenbaulasträger abgestimmt.

Das Verkehrskonzept liegt bei der Stadt Burgdorf zur Einsichtnahme bereit.

6.4 Immissionsschutz

Bei der Umsetzung der Planungsziele ist die Lösung der Lärmkonflikte (Gewerbe- und Verkehrslärm) von Bedeutung.

Für den Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" wurde daher ein schalltechnisches Gutachten zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung in Auftrag gegeben (Ingenieurgesellschaft Zech, September 2006).

In dem Gutachten wurde zum einen die Gewerbelärmsituation - bezogen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen - ermittelt und beurteilt. In diesem Zusammenhang wurden die vorhandene Gewerbelärmvorbelastung sowie die genehmigten bzw. in der Genehmigungsphase befindlichen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Marktes ebenfalls als Gewerbelärmvorbelastung in die Beurteilung mit einbezogen.

Zusätzlich wurde im Sinne der TA Lärm der anlagenbezogene Mehrverkehr durch die Marktnutzung auf den öffentlichen Straßen ermittelt und beurteilt.

Zum anderen wurden die Verkehrslärmimmissionen - bezogen auf das Plangebiet - im Sinne der Lärmvorsorge der DIN 18005-1 ermittelt.

Zusätzlich wurden im Sinne der Lärmvorsorge sämtliche mit den Planungen verbundene Einflüsse auf die umliegende schützenswerte Nutzung ermittelt und beurteilt.

Gewerbelärm

Um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit angrenzenden schützenswürdigen Bebauungen verträglich ist, hat der Gutachter seine Beurteilung auf Grund des konkret vorhandenen Konzeptes (vgl. städtebauliches Gesamtkonzept in Kap. 3) durchgeführt.

Für die Beurteilung sind folgende Geräuschquellen relevant:

- Kunden- und Mitarbeiterparkplätze (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türeinschlagen, Einkaufswagenschieben etc.)
- Anlieferung durch LKW und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate
- Lüftungs- und Kühlaggregate des Marktes

Im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt gemäß DIN 18005-1 die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmsituation nach der TA Lärm. Im Sinne der TA Lärm wurde vorsorglich geprüft, ob durch die Gesamtgewerbelärmsituation unzulässige Geräuschimmissionen hervorgerufen werden. Im vorliegenden Fall wurde durch den Gutachter die Gewerbelärmsituation für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden jeweils die relevanten nächstgelegenen Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume betrachtet und als Immissionspunkte herangezogen.

Zusätzlich wurde im vorliegenden Fall im Sinne der Lärmvorsorge bei der Gewerbelärmsituation eine Beurteilung der typischen Außenwohnbereiche der vorhandenen bebauten Grundstücke mit in die Beurteilung einbezogen. Hierbei wurde vom Gutachter eine Berechnungshöhe von 2 m über Gelände der gebäudenahen Terrassen - entsprechend dem typischen Außenwohnbereich - herangezogen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten hinsichtlich der Gewerbelärmsituation zu folgender Beurteilung:

"Die Untersuchung der Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 0-22 - bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen, Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungszeiten - keine unzulässigen Geräuschimmissionen auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch vorhandene bzw. in der Genehmigung befindliche Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Spitzenpegelüberschreitungen sind bei einer reinen Tagesnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Der anlagenbezogene Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen führt unter Zugrundelegung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Planungsgemeinschaft Theine, April 2006) ebenfalls zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Sinne der TA Lärm."

Hinsichtlich der einzuhaltenden Betriebsbedingungen, Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungszeiten wurde ein textlicher Hinweis (Nr. 3) in den Bebauungsplan aufgenommen, dass über die tatsächliche Ausführungsvariante ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen hat (vgl. Kap. 5.9).

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten.

Gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Im vorliegenden Fall stellt der Gutachter das Sonstige Sondergebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ein.

Für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten gilt ein schalltechnischer Orientierungswert von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Berechnung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet erfolgt für den Prognosehorizont 2020 unter Berücksichtigung sämtlicher Einwirkungen aus öffentlichen Verkehrsflächen. Dies beinhaltet sämtliche vorhandenen Straßen (Marktstraße, Kleiner Brückendamm, Vor dem Celler Tor und die Anbindung an den Schützenplatz) sowie die öffentlichen Parkplätze.

Zusammenfassend kommt das Gutachten hinsichtlich der Verkehrslärmsituation zu folgender Beurteilung:

"Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes durch die Verkehrslärmeinwirkungen Überschreitungen der für Mischgebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind.

Somit sind zum Schutz von schützenswerten Außenwohnbereichen im Freien bzw. zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan anzugeben und diese Bereiche zu kennzeichnen."

Da Wohnen im Plangebiet nicht zulässig ist, sind lediglich Festsetzungen in Bezug auf Aufenthaltsräume erforderlich.

Die vom Gutachter vorgeschlagene Gliederung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

"Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die vorhandenen Verkehrswege verbunden. In diesem Zusammenhang ist die Neuansbindung des öffentlichen bzw. gewerblichen Parkplatzes südlich des Bebauungsplanes Nr. 0-22 sowie die Verschwenkung eines Teils des Kleinen Brückendamms für die Abbiegespur verbunden. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob hierdurch eine wesentliche bauliche Änderung von Straßenwegen im Sinne der 16. BImSchV vorliegt.

Da durch die Verschwenkung der westlichen Fahrspur des Kleinen Brückendamms diese Fahrspur von der vorhandenen Wohnbebauung weiter wegrückt und der Immissionspegelanteil durch die Fahrzeugbewegungen auf dem Anbindungsstück zum öffentlichen bzw. gewerblichen Parkplatz deutlich unter den Immissionspegelanteilen des Kleinen Brückendamms liegt, ist mit dem baulichen Eingriff in diese Verkehrswege keine wesentliche Änderung der Geräuschsituation im Sinne der 16. BImSchV (Pegelerhöhungen < 3 dB(A)) verbunden. Somit sind im Sinne der 16. BImSchV mit dem baulichen Eingriff in den Kleinen Brückendamm bzw. die Parkplatzzuwegung keine unzulässigen Geräuschimmissionen verbunden bzw. fallen diese baulichen Änderungen nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV."

Der vollständige schalltechnische Bericht kann bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

6.5 Ver- und Entsorgung / Altlasten

6.5.1 Versorgung

Da das Plangebiet an vorhandenen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion liegt, kann die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation durch den Anschluss an das vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Region Hannover bezüglich der Löschwasserversorgung aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. (SO I) bzw. 3.200 l/min. (SO II, sofern Brandausbreitungsgefahr nicht als klein eingestuft werden kann) über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, werden zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen angelegt. Die Maßnahmen zur erforderlichen Löschwasserversorgung werden mit den zuständigen Stellen abgestimmt und im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes (Bau- und Erschließungsmaßnahmen) bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

6.5.2 Entsorgung

Schmutz- und Oberflächenwasser

Derzeit ist vorgesehen, das Plangebiet wie die bisher innerhalb des Plangebietes vorhandenen bebauten Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Da das Plangebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, soll die Entwässerung auch in Zukunft über dieses vorhandene System erfolgen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmeleistung der Kanalisation, wird für die zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet eine Rückhaltung und zeitversetzte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geprüft (z. B. unterirdische Rückhaltung durch einen Staukanal). Eine Einleitungsgenehmigung gemäß § 10 NWG (Indirekteinleiter) in ein Gewässer (Burgdorfer Aue) liegt der Stadt vor.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung. Träger der Abfallentsorgung ist der aha, (Abfallwirtschaft Region Hannover).

Altlasten

Das nordwestlich innerhalb des Plangebietes liegende Grundstück Marktstraße 26 (Gemarkung Burgdorf, Flur 15, Flurstück 169/39 tlw.) ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter der Standortnummer 253.002.5.020.0137 verzeichnet. Es handelt sich um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), weil eine ehemalige Eisenhandlung branchenbedingt mit Stoffen umgegangen sein kann, die geeignet sind, den Boden und eventuell auch das Grundwasser nachteilig zu verändern. Konkrete

Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit diesen Stoffen sind dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover aber nicht bekannt.

Südlich des Grundstücks 169/39 befindet sich nach Auskunft der Region Hannover die Altablagerung mit der Standortnummer 253.002.4.020 (Altablagerung unter dem Schützenplatz). Nach Auskunft des Fachbereichs Abfall/Bodenschutz Ost der Region handelt es sich dabei um kaum mehr als 1,0 m mächtige Ablagerungen von Hausmüll sowie um Boden und Bauschutt.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover wurde eine orientierende Untersuchung für die Altablagerung Schützenplatz und dem Altstandort (ehemaliger Eisenhandel) in Auftrag gegeben (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006).

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Gutachters findet sich in Kap. 9.2.2.3 des Umweltberichtes (Teil II der Begründung). Das vollständige Gutachten liegt bei der Stadt Burgdorf zur Einsichtnahme vor. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der weiteren Planungsschritte berücksichtigt.

Die Untere Brandschutzbehörde der Region Hannover wird im Zuge von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Schützenplatzes beteiligt.

7. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (u.a. 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 des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

8. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' der Stadt Burgdorf setzt für das Plangebiet folgende Nutzungen fest:

• Sondergebiet	10.715,00	m²
[davon Fläche für Stellplätze]	[5.735,00]	m²
• Straßenverkehrsfläche	5.242,00	m²
• Fläche für Versorgungsanlagen	38,00	m²
• Grünfläche, privat	165,00	m²
Gesamt:	16.160,00	m²

Teil II: Umweltbericht

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt des Bebauungsplans

9.1.1.1 Angaben zum Standort

Der Planbereich ist durch die Lage unmittelbar westlich der Straße 'Kleiner Brückendamm' (L 311) und südlich der Straße 'Obere Marktstraße' verkehrlich erschlossen.

Die Lagegunst des Standortes ergibt sich somit aus der vorhandenen äußeren Erschließung und der Möglichkeit des Anschlusses an die bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie aus der unmittelbaren Nähe zum Zentrum.

9.1.1.1.1 Art des Vorhabens

- Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

9.1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,61 ha. Davon liegt eine Fläche von ca. 0,7 ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-20 'Obere Marktstraße' (vgl. Teil I, Kap. 2).

9.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 21.06.2005) beachtlich, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Zuge der Umweltprüfung reagiert wird.

Fachplanungen

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms (2005) der Region Hannover, der für das Plangebiet die Darstellung eines Versorgungskerns der zentralen Orte enthält.

Dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994) sind für das Plangebiet folgende Aussagen zu entnehmen:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 'Lehrter Geest'.
- Für die Siedlungsentwicklung (vorhandene II-geschossige Bebauung) innerhalb des Plangebietes wird ein Zeitraum von 1953 – 1964/1966 angegeben.
- Als Bodentyp im Siedlungsbereich werden anthropogen veränderte Böden dargestellt.
- Hinsichtlich der Bewertung von Boden und Grundwasser wird die Siedlungsfläche als potentieller Belastungsfaktor benannt.
- Der nördliche Teil des Änderungsbereiches (Postgelände) und der südliche Teil (Schützenplatz) werden hinsichtlich der Biotopstruktur als überwiegend vegetationslose Fläche (> 50 %) und der zentrale Bereich (Hausgärten) als Fläche mit hohem Bestand an großkronigen Bäumen (> 70 %) dargestellt.

9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.2.1 Bestandsbeschreibung

Die wesentlichen Nutzungsmerkmale innerhalb des Geltungsbereichs sind nachfolgend aufgeführt.

Planung	Bestand	Ausprägung
Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)	Gebäude (II-geschossig), Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege und Hausgärten	bauliche Vorprägung

Das Plangebiet liegt in Altstadtrandlage und an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße (L 311). Große Teile des Plangebiets sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0-20 'Obere Marktstraße' bereits bebaut und versiegelt (vgl. Teil I, Kap. 2). Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-20 'Obere Marktstraße' grenzt der Schützenplatz an, der als Parkplatz genutzt wird und durch eine Pflasterfläche nahezu vollständig versiegelt ist. Der nordöstliche Teil des Schützenplatzes wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-22 'City-Markt' einbezogen.

9.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen voraussichtlich beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

9.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Immissions-schutzes im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Der Planbereich liegt unmittelbar westlich der Straße 'Kleiner Brückendamm' (L 311) und südlich der 'Marktstraße'. Die 'Marktstraße' ist eine Haupteinkaufsstraße in typischer Innenstadtlage mit einer Mischung verschiedener Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen). Der Planbereich rundet somit die Haupteinkaufszone Burgdorfs nach Osten ab.

Innerhalb des Plangebietes findet sich aktuell keine Wohnnutzung mehr. Die noch bestehenden Freiflächen im Planbereich (Hausgärten, vgl. Kap. 9.2.2.2) haben eine Erholungs- und Freizeitfunktion für die privaten Nutzer.

Im unmittelbaren Umfeld nordwestlich und östlich des Geltungsbereichs findet sich eine Wohnbebauung in Form einer Einzelhausbebauung mit meist höherem Freiflächenanteil.

Wegen der Altstadttrandlage und der angrenzenden Verkehrswege (Marktstraße, L 311) besteht eine Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Verkehrslärm.

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Zech, 2006) werden hinsichtlich des Verkehrslärms nahezu im gesamten Plangebiet die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag überschritten. Dabei wurde der Schutzanspruch wie im Mischgebiet zugrunde gelegt (60 dB(A)/Tag). Die Überschreitung beträgt bis zu 10 dB(A) am Tag für die den Straßen 'Marktstraße' und 'Kleiner Brückendamm' zugewandten Fassaden und bis zu 5 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden.

Bewertung

Von dem geplanten Vorhaben im Sonstigen Sondergebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Nutzung sind nicht erforderlich.

Der durch das geplante Vorhaben verursachte Mehrverkehr ist vor dem Hintergrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung zu bewerten. Zudem gibt die REWE-Gruppe einen Marktstandort ('Am Celler Tor') auf, so dass hier voraussichtlich Entlastungen im Hinblick auf den Gesamtverkehr zu erwarten sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Lärminderung und Lärmvorsorge wurden im Rahmen textlicher und zeichnerischer Festsetzungen sowie Hinweisen auf der Planzeichnung berücksichtigt. Somit wird sichergestellt, dass durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und in Bezug auf den Verkehrslärm

keine unzulässigen Geräuschmissionen im Plangebiet selbst hervorgerufen werden.

Die geplante Überbauung und Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes zu einem Verlust von privaten Freiflächen (Erholungs- und Freizeitfunktion) führen.

9.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im zentralen Teil des Planbereiches befinden sich Freiflächen als Bestandteile privat genutzter Hausgärten. Wie dem Bestandsplan (vgl. Anlage 1) zu entnehmen ist, weist der westlich gelegene Hausgarten (PHG) einen höheren Anteil an Großbäumen (Winterlinde, Spitzahorn, Rotfichte, Strobe, Robinie, Sandbirke, Esche mit Stammdurchmesser von 0,1 m – 0,8 m) auf. Von der Fläche her sind ein artenarmer Scherrasen, Beete und Ziergebüsche dominant für diesen Nutzungstyp.

Der östlich angrenzende Hausgarten (PHZ) repräsentiert sich überwiegend als Ziergarten (artenarmer Scherrasen, Beete, Ziergebüsche, Zierteich, Laube, Pflasterfläche), mit deutlich geringerem Anteil an Großbäumen (Sandbirke, Apfelbaum mit Stammdurchmesser von 0,2 m - 0,3 m).

Hinsichtlich der (Avi-)Fauna sind im Plangebiet die typischen Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten (u. a. Amsel, Elster, Ringeltaube, Haussperling, Hausrotschwanz).

Bewertung

Das Plangebiet wird von Biotopen des Siedlungsbereiches und insbesondere großen Versiegelungsflächen geprägt. Daneben finden sich im zentralen Bereich als Hausgärten genutzte Flächen, denen auch Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für die Fauna zukommt.

Die oben genannten zu erwartenden Vogelarten sind nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Entsprechend dem Gebot zur Vermeidung von Eingriffen ist daher aus Gründen des Arten- und Tierschutzes im Rahmen der Durchführung darauf hin zu wirken, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, um die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume zu vermeiden (vgl. Kap. 9.3.3.1).

Mit dem Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Freiflächenverlust infolge Überbauung/Versiegelung an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Burgdorf kompensiert werden kann.

9.2.2.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes kommen anthropogen beeinflusste Böden vor. In dem Baugrund- und Gründungsgutachten (Rücken & Partner, April 2006), das im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erstellt wurde, wurde ein ungefähr einheitlicher Untergrundaufbau festgestellt. Im Bereich des Postgeländes folgt demnach unterhalb der Versiegelung (Pflaster) eine Auffüllung bis rd. max. 1,8 m Tiefe unter Gelände. Diese besteht aus Fein- bis Grobsanden mit kiesigen und steinigen Beimengungen, die mit Bauschuttresten durchsetzt sind.

Im Übergangsbereich zum Schützenplatz findet sich ein tiefer gelegener Grundstücksbereich (Grundstücksfläche des Mehrfamilienwohnhauses). Hier steht als Deckschicht ein rd. 0,30 m – 0,65 m mächtiger humoser Feinsand an, der im südlichen Bereich (Richtung Schützenplatz) von einem Feinsand, bereichsweise mit humosen Beimengungen, i. M. von 0,95 m Tiefe unter Gelände unterlagert wird. Danach folgen schwach zersetzte Torfe, Fein- bis Mittelsande mit Wurzelbeimengungen bis max. 1,80 m Tiefe unter den Sondieransatzpunkten.

Unterlagert wird die angetroffene Auffüllung bzw. die Weichschichten von überwiegend mitteldicht gelagerten Mittel- bis Grobsanden mit bereichsweise kiesigen Beimengungen bis zu den Endteufen von 8,00 m unter Gelände. Das rollige Sediment unterscheidet sich nur in seiner Farbgebung.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Betroffen sind allerdings nur weitgehend anthropogen beeinflusste Böden. Die zusätzliche Neuversiegelung von Freiflächen wird im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Altlasten

Das nordwestlich innerhalb des Änderungsbereichs liegende Grundstück Marktstraße 26 (Gemarkung Burgdorf, Flur 15, Flurstück 169/39 tlw.) ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter der Standortnummer 253.002.5.020.0137 verzeichnet. Es handelt sich um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), weil eine ehemalige Eisenhandlung branchenbedingt mit Stoffen umgegangen sein kann, die geeignet sind, den Boden und eventuell auch das Grundwasser nachteilig zu verändern. Konkrete Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit diesen Stoffen sind dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover aber nicht bekannt.

Südlich des Grundstücks 169/39 befindet sich nach Auskunft der Region Hannover die Altablagerung mit der Standortnummer 253.002.4.020 (Altablagerung unter dem Schützenplatz). Nach Auskunft des Fachbereichs Abfall/Bodenschutz Ost der Region handelt es sich dabei um kaum mehr als 1,0 m mächtige Ablagerungen von Hausmüll sowie um Boden und Bauschutt.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover wurde eine orientierende Untersuchung für die Altablagerung Schützenplatz und dem Altstandort (ehemalige Eisenhandlung) in Auftrag gegeben (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006). Der Gutachter unterteilt seine Bewertungsfläche in einen südlichen (Bereich Schützenplatz) und einen nördlichen Teilabschnitt (im Wesentlichen der nördlich des Schützenplatzes gelegene Änderungsbereich einschließlich des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 169/39 tlw.).

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen (Bewertung) des Gutachters wird nachfolgend wiedergegeben:

„6.2 Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Feststoff

6.2.1 Bewertungskriterium: Schutzgut menschliche Gesundheit, Nutzung: Gewerbeflächen bzw. Parkanlagen

Eine Schutzgutgefährdung ist auf diesem Wirkungspfad, d. h. auf dem Direktpfad, in keinem Fall zu postulieren bzw. gegeben.

6.2.2 Bewertungskriterium: Schutzgut Grundwasser, Wirkungspfad Boden – Grundwasser bzw. Gewässer

Auf der Nordfläche gibt es keine Schutzgutgefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Auf der Südfläche, d.h., im Einzugsbereich der Altablagerung kann eine marginale Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aufgrund der vorgelegten Untersuchungsbefunde auf Z2-Niveau der TR Boden, insbesondere durch die geringfügig erhöhten Schwermetallfrachten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Teilflächenbewertung, die ausschließlich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen ist.

Unter Berücksichtigung des Z2-Befundes für den Auffüllungskörper wird für bodeneingreifende Tätigkeiten auf der Fläche empfohlen grundsätzlich auf hydraulische Maßnahmen zu verzichten und soweit aus Gründen der Tragfähigkeit Torfhorizonte abzutragen sind, grundsätzlich einen mindestens 40 cm mächtigen, retardierenden Horizont zum Grundwasser zu belassen. Der Bodenneuaufbau im Austauschbereich sollte im unteren Abschnitt des Aushubgrabens durch unbelasteten Füllsand erfolgen. Im oberflächennahen Aufbau kann, unter Berücksichtigung der besonderen Standortgegebenheiten und der vorliegenden Befunde, im Rahmen einer Umlagerung der anstehende Aushubboden wieder aufgefüllt werden. Weitere Hinweise auf Belastungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser ergaben sich bei den durchgeführten Untersuchungen nicht.

6.2.3 Bewertungskriterium: Verwertbarkeit der Boden- und Auffüllungsmaterialien (Entsorgungsrelevanz)

Wiederum für den nördlichen Bewertungsabschnitt, im Bereich der Gartengrundstücke, des Postamtes und der Flächen östlich der [ehemaligen] Firma Eisenhandel ergibt sich keine Einschränkung bezüglich der Verwertbarkeit potenziellen Aushubbodens auf der Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen.

Für die südliche Bewertungsfläche, im Bereich der Altablagerung ist, wie bereits vorher beschrieben, ein Aushub nicht tragfähigen Bodens durch einen geregelten Neuaufbau mit Füllsand im unteren Auffüllungsabschnitt und oberflächennaher Wiedereinbau von Aushubmassen in Form einer Umlagerung auf der Altablagerung selbst methodisch angeraten. Eine Verwertung außerhalb der Schützenplatzfläche kann ausschließlich nach den Verwertungskriterien der LAGA M20 Zuordnungswert Z2 erfolgen.

Der anfallende Asphaltaufruch kann sowohl im Bereich des Schützenplatzes wie auch im nördlichen Bewertungsgebiet als Aufbruchasphalt einer weiteren Verwertung nach LAGA M20 bzw. den Verwertungskriterien der RUVA - StB 01 erfolgen.

Auf der südlichen Bewertungsfläche, im Bereich des Schützenplatzes anfallende, nicht tragfähige Bodenschichten sollten im Bereich der, auf der Fläche vorgesehenen, Grünanlagen eine Verwertung finden und somit ebenfalls auf der Verwertungsfläche verbleiben.

6.3 Emissionspfad und Schadstofftransferprognose

Im nördlichen Bewertungsgebiet ist auf Grundlage der vorgelegten Untersuchungsbefunde eine Emissionspfadbetrachtung bzw. eine Schadstofftransferprognose nicht zu erbringen.

Im südlichen Bewertungsbereich, auf der Schützenplatzfläche, ist aufgrund der eingeschränkten Flächenbetrachtung eine Emissionspfadbetrachtung und Schadstofftransferprognose nicht durchführbar.

6.4 Schutzgutgefährdung/Nutzungsbeeinträchtigung

Eine Schutzgutgefährdung geht von dem überplanten nördlichen Flächenabschnitt, außerhalb des Schützenplatzes, in keinem Fall aus, so dass auch eine Nutzungsbeeinträchtigung auf diesen Flächenabschnitten nicht zu postulieren ist.

Eine Nutzungsbeeinträchtigung ergibt sich für diese Flächen im Rahmen dieser Betrachtung auch in keinem Fall aus der direkt anrainenden Schützenplatzfläche.“

9.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer finden sich nicht im Änderungsbereich. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung niedergebrachten Rammkernsondierungen betrug der Grundwasserflurabstand mehr als 2,00 m. Da das Plangebiet im Umfeld des Vorfluters 'Burgdorf Aue' liegt, kann von einer nach Süden gerichteten Grundwasserfließrichtung ausgegangen werden.

Bewertung

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der externen Kompensation des Eingriffs ausgleichbar.

Wie in Kap. 9.2.2.3 bereits dargelegt, sind durch die vorhandene Altablagerung/Altstandort keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

9.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadträumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Zentrum. Große Teile des Änderungsbereiches sind bereits versiegelt, lediglich im zentralen Bereich kommt den Großbäumen innerhalb der Hausgärten eine klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten. Kleinklimatisch führt die zu erwartende zusätzliche Versiegelung zu einer Erhöhung der Lufttemperatur.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich liegt am Rande der Altstadt, ist baulich vorgeprägt und verkehrlich günstig gelegen.

Große Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Daneben sind das Postgebäude (wird erhalten) und die Großbäume innerhalb der Hausgärten im westlichen Teil des Änderungsbereiches prägend für das Stadtbild.

Durch das geplante Vorhaben wird sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen. Durch die zusätzliche Versiegelung infolge von Überbauung gehen Freiflächen verloren. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem sollen innerhalb des Plangebietes Gehölze gepflanzt werden, die zur optischen Gliederung und Gestaltung des Änderungsbereichs beitragen.

9.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

9.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

9.2.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet anstelle einer Gemeinbedarfsfläche und eines Mischgebietes festgesetzt. Die damit verbundenen voraussichtlichen Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie dem Verlust von Grünstrukturen.

9.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

9.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die nachfolgende vereinfachte Darstellung beschreibt die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben. Die beschriebenen Auswirkungen dürften auf den relativ kleinen Geltungsbereich und die Randbereiche beschränkt bleiben.

Mensch	• Überplanung eines baulich vorgeprägten Standortes • Störung der benachbarten Bebauung während der Bauphase
Boden	• Verlust der bodenökologischen Funktionen durch die zusätzlich mögliche Bebauung und Versiegelung
Wasser	• Verringerung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Gebietsabflusses
Klima/Luft	• Erzeugung von Emissionen
Pflanze/Tier	• Verlust von Biotoptypen des Siedlungsbereiches
Landschaft	• Verlust von Freifläche
Kultur-/Sachgüter	• Keine Auswirkungen zu erwarten
Wechselwirkungen	• Voraussichtlich keine Auswirkungen zu erwarten

9.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

9.3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt, für den Menschen (hinsichtlich der Erholung) sowie für andere Schutzgüter, ein Ausgleich erreicht werden.

9.3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Nutzungsänderung würde das Gelände weiterhin wie bisher baulich genutzt.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

9.3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Alternative Standorte stehen in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung (vgl. Teil I, Kap. 4.2).

Hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden besonders geschützten Vogelarten (vgl. Kap. 9.2.2.2) ist bei der Durchführung zu berücksichtigen, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, damit die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume vermieden wird.

9.3.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Soweit erforderlich werden Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung schädlicher Immissionen auf der Grundlage des Lärmgutachtens festgesetzt.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes Baustellenmanagement sowie durch Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

9.3.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung des Eingriffs

Um einen Anhaltspunkt über die Wertverschiebung aufgrund der Umnutzung innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird auf ein mathematisches Bewertungsmodell (Nds. Städtetag, 1996) zurückgegriffen. Dabei wird der Zustand der betroffenen Flächen vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung der Planung verglichen.

Bestand				
		Wertfaktor*	Fläche (m²)	Werteinheiten
PHG	Hausgarten	2	1.830	3.660
PHZ	Ziergarten	1	1.715	1.715
BZN	Ziergebüsch	2	630	1.260
BZE	Ziergebüsch	2	190	380
X	Gebäude/Mauer	0	1.330	0
TFV	Asphalt	0	3.480	0
TFZ	Pflaster	0	6.985	0
	Gesamt		16.160	7.015

Planung				
X	Sonstiges Sondergebiet	0	10.715	0
	(davon Fläche für Stellplätze)		(5.735)	
X	Verkehrsfläche	0	5.242	0
X	Versorgungsanlagen	0	38	0
PH	Grünfläche**	1	165	0
	Gesamt		16.160	0
		Bestand:	7.015	Werteinheiten
		Planung:	0	Werteinheiten
		Defizit:	7.015	Werteinheiten
* Grundlage der Einstufung: Nds. Städtetag - Modell (1996)				
** Rein gestalterische Maßnahmen				

Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass ein Ausgleich im Bereich der Eingriffsfläche nicht erzielt werden kann. Vielmehr verbleibt ein Defizit von rd. 7.015 Werteinheiten.

Da im unmittelbaren Eingriffsraum aufgrund der Platzverhältnisse und der angrenzenden Nutzungen die Durchführung einer sinnvollen Kompensationsmaßnahme nicht erfolgen kann, wird diese an anderer Stelle realisiert.

Die Stadt Burgdorf stellt als externe Kompensationsmaßnahme eine geeignete Fläche mit 4.238 m² Größe im Bereich der städtischen Ökokontofläche Nr. 3993/001 (Gemarkung Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1) zur Verfügung. Diese Fläche ist im wirksamen FNP der Stadt bereits gemäß § 5 (2) 10 BauGB dargestellt (vgl. Anlage 2). Auf dieser Fläche besteht ein Aufwertungspotential von 2 Werteinheiten nach dem Nds. Städtetagmodell (insgesamt 8.476 Werteinheiten). Auf der Ökokontofläche wurde von der Stadt Burgdorf bereits eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und die Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke auf einem ehemaligen Ackerstandort umgesetzt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' wird von der Öko-Konto-Fläche Nr. 3993/001 eine Fläche von 3.507 m² (entspricht 7.015 Werteinheiten) in Anspruch genommen. Die restliche Fläche / Werteinheiten verbleiben für andere Eingriffsvorhaben.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Planung kann zukünftig eine höhere Versiegelung durch Überbauung erfolgen. Die Versiegelung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen (Filterkörper, Pflanzenstandort). Eine Aufwertung der Bodenfunktionen erfolgt dagegen am Standort der Kompensationsmaßnahme.

Der Biotopverlust durch Überbauung wird durch die in Kap. 9.3.3.3 beschriebene Maßnahme an anderer Stelle kompensiert.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind wegen der Vorprägung des Standortes nicht zu erwarten.

Die Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Erstellung und Bezug der neuen Gebäude dürfte der Größenordnung der bisherigen Vorbelastung entsprechen und bei Aufgabe des Minimal-Marktes der REWE-Gruppe zu keiner relevanten Mehrbelastung führen.

Die Störung benachbarter Wohnbebauung durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase lässt sich nur in gewissem Umfang vermindern. Da die Auswirkungen jedoch zeitlich befristet sind, werden sie als nicht erheblich und hinnehmbar beurteilt.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes durch den Verlust von Biotopstrukturen (Hausgärten mit Großbäumen) ist gegeben. Im Rahmen der beschriebenen Kompensationsmaßnahme (vgl. Kap. 9.3.3.3) findet auch eine Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Weiterhin sind grüngestalterische Maßnahmen im Planbereich vorgesehen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

9.5 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

9.5.1 Standortalternativen

Standortalternativen bestehen nicht, da Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben größere zusammenhängende Flächen beanspruchen, die in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung stehen. Im Bereich des Postgeländes und seines unmittelbaren Umfeldes bietet sich die einmalige Chance, aufgrund der Auslagerung des Postzustellstützpunktes und der Aufgabe der (Miet-)Wohnnutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück, die geplanten Einzelhandelsflächen in einer zentralen und voll integrierten Lage bereitzustellen.

9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vor dem Hintergrund der Planung wurden verschiedene Gutachten erstellt. Die Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung von Umweltauswirkungen herangezogen. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen und der baulichen Vorprägung des Standortes machen die Beschreibungen die Auswirkungen der Planung deutlich.

9.7 Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme ist bereits erfolgt (vgl. Kap. 9.3.3.3).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Lärminderung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (vgl. Kap. 5.9 bzw. 6.4 in Teil I der Begründung) und werden durch die Stadt Burgdorf überprüft.

9.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet zur Größe von ca. 1,61 ha wird aktuell durch Bebauung, Hausgärten und versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege) geprägt und wird im Rahmen der vorliegenden Planung als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen) festgesetzt. Das Plangebiet wird durch die unmittelbar östlich angrenzende Landesstraße 311 (Kleiner Brückendamm) und die nördlich angrenzende Gemeindestraße (Marktstraße) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie eine verringerte Grundwasserneubildungsrate und der Verlust von Grünstrukturen zu nennen.

Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' wurde aufgezeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen) unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil III: Beteiligungsverfahren

10. Beteiligungsverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.11. bis 28.11.2006 durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

1. Gerhard und Amelie Ruff, Burgdorf, Stellungnahme vom 25.11.2006:

„im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan „City-Markt“ geben wir folgende Anregungen:

1. Unser Grundstück Kleiner Brückdamm 31 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Bleiche". Für diesen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unmittelbar südlich grenzt der B-Plan "Cup & Cino" an, der ein Sondergebiet festsetzt, unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan „City-Markt“ an.

Mit § 50 BImSchG, dessen Gliederungsgebot auch im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB relevant ist, ist es offenkundig unvereinbar, an ein solches ausgewiesenes WA-Gebiet eine massierte und aufgrund der geplanten Erschließung in hohem Umfang störintensiven Nutzung, die vor allem mit einem erheblichen Ziel- und Quellverkehr verbunden sein wird, unmittelbar heranzulegen. Insoweit gilt das, was die Rechtsprechung zur generellen Unverträglichkeit ausgeführt hat und in Ausformung der Erkenntnis, dass die Trennung von Wohn- und Gewerbe- und Industriegebieten einem erkennbaren Grundsatz städtebaulicher Planung entspricht.

Diesen Grundsatz vermissen wir in Hinblick auf die vorliegende Planung, wenn auch der Bebauungsplan die Festsetzung zu einem Sondergebiet trifft, die Nutzung jedoch zweifelsfrei gewerblich ist.

2. Der Bebauungsplan City-Markt lässt außerordentliche Auswirkungen auf unser Grundstück, insbesondere durch die Verkehre/Emissionen erwarten. Eine Einbeziehung unseres Grundstückes in das Plangebiet, um eine planerische Konfliktbewältigung in Bezug auf die unterschiedlichen Gebietstypen sicher zu stellen, wird daher für zwingend erforderlich gehalten.
3. Seit Inkrafttreten des EAG-Bau am 20.07.2004 ist es zwingende Vorgabe jedweder Bauleitplanung, und zwar vor allem unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Standortalternativen zu prüfen. Im Streitfall drängte sich die danach gebotene Alternativenprüfung unter etlichen Gesichtspunkten geradezu auf.
4. In der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover (Abstimmungsversion 20.04.2006), Seite 45, heißt es:

Die Planvorhaben, die uns genannt wurden, betreffen zum einen die Umnutzung des heutigen Postareals am Ostrand der Innenstadt (Marktstraße/Kleiner Brückendamm). Dort soll ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter auf einer Fläche von 2.000 qm VK unweit des bestehenden EDEKA entstehen (Betreiber noch offen). Hier sollte allen Beteiligten bewusst sein, dass der nahe gelegene EDEKA-Markt in der Marktstraße durch eine derartige Ansiedlung durch Verdrängungsumsätze gefährdet wäre.“

In der Aktualisierung und Fortschreibung vom 15.08.2006 werden folgende Angaben in einem Kurzsteckbrief gemacht:

VK	43.060 qm
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,43 qm
Anzahl Leerstände	31
Verhältnis Voll-Leer in %	14,6

Bundesweit wird ein Durchschnittswert von 1,4 qm VK je Einwohner angegeben.

Mit 14,6 ist das Verhältnis Voll-Leer für Burgdorf im Vergleich zu allen Mittelzentren in der Region Hannover mit weitem Abstand am höchsten. Selbst im Vergleich mit dem Oberzentrum Hannover oder allen Grundzentren in der Region Hannover liegt Burgdorf mit Abstand weit vorn.

Es ist voraussichtlich damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des neuen Marktes an anderer Stelle neue Leerstände produzieren wird.

Auf Seite 80 heißt es:

"Im Expertengespräch wurden wir auf die Nahversorgungssituation in der Südstadt hingewiesen. Wenn es gelingen sollte, dort einen weiteren Lebensmittler anzusiedeln, der dort eine weitere Nahversorgungssituation wahrnehmen würde, könnte die dortige Versorgungssituation erheblich verbessert werden."

Aus beiden Zitaten kann geschlossen werden, dass die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eher in der Südstadt gesehen wird, zumal die Versorgungsstruktur um den Schützenplatz herum sehr gut ist.

Wir sind der Auffassung, dass die Planung am gegenwärtigen Standort kontraproduktiv dazu ist, vermindert der neue Markt nicht nur Ansiedlungschancen in der Südstadt, sondern gefährdet zudem den EDEKA-Markt sowie den V-Markt in der Uetzer Straße.

5. Wir haben in einem Vorgespräch mit dem Investor auf eine Erschließung westlich des Gebäudekörpers gedrungen. Dieses ist nach wie vor möglich und würde dem Grundsatz einer ausgewogenen Verteilung von Nachteilen und somit einem sachgerechten Abwägungsgebot folgen. Auf die hierzu ergangene Rechtsprechung verweisen wir ausdrücklich.
6. Für den City-Markt sind ca. 80 Stellplätze auf dem Schützenplatz vorgesehen. Hierbei sollte allen Beteiligten klar sein, dass diese Plätze für Veranstaltungen während der Marktöffnungszeiten zukünftig nicht (mehr) zur Verfügung stehen werden (beispielsweise während des Schützenfestes).

Die Möglichkeit zur Unterbringung der ca. 80 Stellplätze in einer Tiefgarage sollte hierbei geprüft werden, zumal das bestehende, unterkellerte Wohnhaus ohnehin beseitigt werden soll und in diesem Bereich ein tieferer Aushub notwendig wird.

Diese Lösung böte zudem den Vorteil, dass die emissionsträchtigen Klimaanlage auf dem Dach des Gebäudes ebenfalls im Tiefgeschoss untergebracht werden könnten und damit einen weiteren Beitrag zur Minimierung von Emissionen leisteten.

7. Wir halten eine konkrete schalltechnische Beurteilung des "Ist-Zustandes" für zwingend erforderlich. Wir haben ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu anderen Ergebnissen bezüglich der zu erwartenden Immissionen für den Bebauungsplan "Cup & Cino" kommt.

Schalltechnische Gutachten müssten die Kriterien einer detaillierten Prognose erfüllen. Diesen Voraussetzungen werden beispielsweise die schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Nord zum Bebauungsplan "Cup & Cino" nicht gerecht. Sie sind nicht einmal prüffähig. Dies schon deshalb nicht, weil z. B. bereits die im Anhang A 2.6 der TA Lärm geforderten Angaben fehlen.

Dieses ist zu beanstanden, da Werte aus dem bestehenden TÜV-Gutachten für die weitere Betrachtung und Einschätzung herangezogen werden.

8. Die vorliegenden schalltechnischen Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Zech gehen u. a. zunächst von ersten Ansätzen aus.

Auf Seite 22 ff. heißt es:

"Konkrete Werte für die Tageszeit, zu denen lediglich die Außengastronomie sowie Anlieferverkehre hinzukommen können, werden in den vorliegenden Unterlagen nicht angegeben. Es wird lediglich angegeben, dass der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) unterschritten wird. Nach Angabe der Stadt Burgdorf, tel. Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover sowie der Region Hannover sollte in einem ersten Ansatz (Anmerkung: Folgt ein zweiter, genauerer Ansatz?) davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung den Immissionsrichtwert am betreffenden Wohnhaus Kleiner Brückendamm 31 grundsätzlich ausschöpfen darf, da in dem Bebauungsplan keine Einschränkungen der maximal zulässigen Geräuschemissionen auf z. B. Zielwerte unterhalb der Richtwerte festgelegt werden."

Eine Konkretisierung aller emissionsrelevanten Quellen für eine schalltechnische Beurteilung und Prognose für die Zukunft wird daher für zwingend erforderlich gehalten.

In der Anlage 4, Seite 10, sind die Immissionsanteile aus der Nutzung "Café" nicht berücksichtigt.

9. Welche Auswirkungen sind aufgrund des zu erwartenden erheblichen Kfz-Aufkommens in Bezug auf Feinstaubbelastung zu erwarten?
10. Für die Fassadengestaltung, insbesondere an der Straße Kleiner Brückendamm, werden detaillierte Festsetzungen für Werbeschilder für zwingend erforderlich gehalten. Als Negativbeispiel sei hier der REWE-Markt in Langenhagen an der Bothfelder Straße bzw. als Positivbeispiel

der Edeka-Markt in Burgdorf-Nordwest genannt, die erhebliche Unterschiede in Bezug auf Gestaltungsqualität aufweisen.

11. Die zukünftige Erschließung des Schützenplatzes durch eine Zu-/ Abfahrt und die Anlieferungszone des Marktes werden als höchst problematisch angesehen. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an den kombinierten Geh- und Radweg an, auf dem ein sehr starker Radverkehr, vornehmlich von Schülern, festzustellen ist. Möglicherweise wird diese Problematik noch durch die Einhausung verstärkt. Ist hier eine Rundumsicht beim Herausfahren gewährleistet? Ist mit Rückstau zu rechnen, wenn die Anlieferung während des Schülerverkehrs erfolgt?
12. Aufgrund der gegenwärtigen Diskussion zu Abschaffung der Ladenschlusszeiten halten wir eine Festsetzung von Öffnungszeiten nur für die Tageszeit im Bebauungsplan zwingend geboten, da eine schalltechnische Betrachtung für einen Betrieb während der Nachtzeit nicht durchgeführt wurde."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

1. Das RROP 2005 für die Region Hannover stellt auf der Basis eines regionalen Einzelhandelskonzeptes einen Versorgungskern der zentralen Orte im Stadtgebiet von Burgdorf dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dargestellten Versorgungskerns. Im Versorgungskern ist großflächiger Einzelhandel ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig, sofern er - wie im vorliegenden Fall - der grund- bzw. mittelzentralen Stufe entspricht. Alle Einzelhandelsstandorte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne sind grundsätzlich integriert (RROP 2005).

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" dar und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" der Stadt Burgdorf wiederum ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß §11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Stadt Burgdorf hat sich für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes entschieden, um damit entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung den Katalog der zulässigen Nutzungen zu bestimmen.

Zum Bebauungsplan wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL 3311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung ausgearbeitet (Ingenieurgesellschaft Zech, 08.09.2006). Detaillierte Aussagen aus dem schalltechnischen Bericht wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" aufgenommen. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Lärminderung und Lärmvorsorge wurden im Rahmen zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Hinweisen berücksichtigt. Somit wird sichergestellt, dass durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und in Bezug auf den Verkehrslärm keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet selbst hervorgerufen werden.

Daher wird nach Auffassung der Stadt Burgdorf den Grundsätzen der städtebaulichen Planung entsprochen.

2. Da durch das geplante Vorhaben (Einzelhandel) innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlicher Verkehr durch Lkw (Lieferverkehr) und Pkw (Kundenverkehr) zu erwarten ist, wurde ein Verkehrskonzept für den Standort erstellt (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, April 2006).

Das Verkehrskonzept wiederum war Grundlage für den schalltechnischen Bericht (vgl. unter Ziffer 1). Die mit dem Vorhaben des Marktes verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation sind im schalltechnischen Bericht in den Kapiteln 13 (Beurteilung des anlagenbezogenen Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen - TA Lärm) und 14.1 (Beurteilung der baulichen Eingriffe in die Verkehrswege gemäß 16. BImSchV) ermittelt und beurteilt. Somit sind durch die planbedingten Auswirkungen keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen im Sinne der jeweils gültigen Richtlinien zu erwarten. Für die planerische Konfliktbewältigung ist die Einbeziehung des Grundstücks in das Plangebiet nicht erforderlich. Ob grundsätzlich - bereits im Bestand - Orientierungs- oder Grenzwertüberschreitungen durch den vorhandenen Verkehrslärm vorherrschen, ist nicht Gegenstand der planerischen Konfliktbewältigung.

3. Der Wandel der Ladenformen mit dem Trend zum großflächigen Einzelhandel birgt die Gefahr der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an den Rand der Siedlungsbereiche („Grüne Wiese“). Um die Abwanderung in die Randbereiche zu verhindern und die Innenstadt zu stärken, ist es ausdrücklicher planerischer Wille der Stadt Burgdorf das verfügbare und verkehrsgünstig gelegene Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Alternative Standorte in integrierter Lage in der Innenstadt bestehen nicht.

Der geplante REWE-Markt dient als Frequenzbringer und trägt somit zur Belebung und Stärkung der Innenstadt bei. Mit dem geplanten Vorhaben wird weiterhin der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und die Vernetzung zwischen dem Schützenplatz und dem Einkaufsbereich im Zentrum verbessert. Die Stadt Burgdorf verfolgt somit die im Stadtmarketing-Leitbild beschriebenen Strategien zur Erreichung der Ziele, eine Stadt mit Flair und Aufenthaltsqualität zu entwickeln sowie die Innenstadt als wirtschaftliches Zentrum für die Stadt und das Umland zu stärken.

4. In der Stellungnahme wird zum Punkt 4 aus einem sich in der Abstimmung befindenden, nicht veröffentlichten Entwurf zitiert.

Die Stadt Burgdorf will durch die gezielte Ansiedlung des geplanten Marktes, als Frequenzbringer für das Zentrum, die Innenstadt stärken und Leerstände damit gerade verhindern.

5. Gemäß dem städtebaulichen Konzept befindet sich westlich des geplanten Gebäudekörpers der Eingang des Marktes. Davor sind Stellplätze angeordnet. Aus städtebaulicher Sicht öffnet sich der Markt damit nach Westen und zur Marktstraße. Durch die Anlage von Fußwegeverbindungen mit begleitender Bepflanzung zwischen Schützenplatz und Marktstraße wird eine Durchlässigkeit erzielt und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Gemäß dem Erschließungskonzept erfolgt die Hauptzufahrt zum Plangebiet südlich des geplanten Gebäudekörpers von der L 311 (Kleiner

Brückendamm). Die verkehrliche Anbindung ist das Resultat aus der Untersuchung unterschiedlicher Varianten im Rahmen eines Verkehrskonzeptes (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, April 2006). Falls mit der Erschließung die Anlieferung für den Markt gemeint ist, so ist die Lage aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen festgelegt worden. Die geplante Anlieferung befindet sich östlich des geplanten Gebäudekörpers, ist damit unmittelbar an die L 311 angebunden und somit verkehrsgünstig gelegen. Wegen der Einhaltung der Wenderadien für die LKW hätte eine Anlieferung im Stellplatzbereich zu Stellplatzverlusten geführt. Zudem wäre der gewünschte Aufenthaltscharakter durch die anliefernden LKW verloren gegangen. Um Nachteile für die Anlieger zu vermeiden, wird der gesamte Anlieferungsbereich östlich des geplanten Gebäudekörpers eingehaust.

6. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Burgdorf und dem Investor stehen die Stellplätze auf dem Schützenplatz für den geplanten Markt während Großveranstaltungen wie z. B. dem Schützenfest nicht zur Verfügung.

Die Möglichkeit der Anlage einer Tiefgarage wurde verworfen, weil dadurch Angsträume geschaffen würden, die wiederum eine ausreichende Frequentierung einer solchen Anlage in Frage stellen.

Dem angesprochenen Vorteil, dass die emissionsträchtigen Klimaanlage dann im Tiefgeschoss untergebracht werden könnten, ist zu entgegnen, dass die Öffnungen der Klimaanlage innerhalb der Einhausung des Anlieferungsbereiches angeordnet werden.

7. Eine schalltechnische Beurteilung des "Ist-Zustands" - sollte hiermit die Gewerbelärmvorbelastung gemeint sein - erfolgte detailliert für die Auto Schmudlach GmbH und den EDEKA-Markt. Zusätzlich wurde eine Einschätzung der zu erwartenden Vorbelastung durch das Restaurant "Fortore" und die geplante Nutzung im Bebauungsplan Nr. 0-82 "Cup & Cino" auf der Basis vorliegender Prognosegutachten durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung der Vorbelastung wird ausführlich im Kapitel 6 des schalltechnischen Berichtes Nr. LL3311.1/01 vom 08.09.2006 erläutert. Die beanstandete Prüffähigkeit der Prognose bezieht sich hierbei ausschließlich auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord zum Bebauungsplan "Cup & Cino".
8. Da - unabhängig von der Kenntnis der emissionsrelevanten Quellen eines Betriebes - grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind, ist der getroffene Ansatz, dass die Nutzung im Bebauungsplangebiet "Cup & Cino" die Richtwerte ausschöpfen darf, nicht zu beanstanden. Eine höhere Vorbelastung ist nicht zulässig. Dies ist auch durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 0-82 geregelt. Somit könnte eine detailliertere Analyse nur zu der Erkenntnis führen, dass die Richtwerte zukünftig eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Die zugehörige Vorbelastung wurde somit pauschal als Maximalansatz berücksichtigt. In den Quelllisten und Ausbreitungstabellen der Anlage 4 sind nur die konkret aufgenommenen Daten der Auto Schmudlach GmbH und des EDEKA-Marktes aufgeführt, die zusätzlich bei der Beurteilung der Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Der pauschale Ansatz zur Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 0-82 ist detailliert im Kapitel 6.2.3 (S. 25/26) erläutert worden.

9. Im Planfeststellungsverfahren von Straßen wird zur Ermittlung der relevanten Luftschadstoffimmissionen das Verfahren des MLuS 02 (Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung) angewendet. Bei diesem Verfahren wird auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrsbelastung, dem Fahrmuster sowie dem jeweiligen Fahrzeugtyp die Luftschadstoffimmission in der Umgebung der Straße - auch für geringe Abstände - berechnet. Dieses Verfahren ist - auf Grund der zu erwartenden Relevanz der Luftschadstoff- und Feinstaubimmissionen - jedoch erst ab einer Verkehrsstärke von 5.000 KFZ/Tag anzuwenden. Auf der Grundlage dieses Ermittlungsverfahrens resultieren zahlreiche Genehmigungen von Straßen, auch bei deutlich höheren Verkehrsbelastungen als 5.000 KFZ/Tag. Übertragen auf den vorliegenden Fall sind demnach bei einem Verkehrsaufkommen auf dem geplanten Kundenparkplatz von nur ca. 1.600 PKW/Tag auch im Nahbereich keine relevanten Luftschadstoffimmissionen zu erwarten.

Für die Stadt Burgdorf wurde im Juli 2006, vom Niedersächsischen Umweltministerium als zuständige Behörde, ein Aktionsplan gemäß § 47 Abs. 2 Bundes-Lärmimmissionsschutzgesetz zur Reduzierung der Feinstaubbelastung aufgestellt. Im Kapitel 7 (Zusammenfassung) des Aktionsplanes heißt es, "dass der überwiegende Anteil der in der Stadt Burgdorf festgestellten Luftbelastung überregionalen Ursprungs ist. Gleichwohl werden die Maßnahmen ergriffen, die auf lokaler Ebene leistbar und vertretbar sind, um die Belastungen vor Ort zu mindern."

"Eine nachhaltige Reduzierung der Belastung und Einhaltung der Grenzwerte ist jedoch aus Sicht der planaufstellenden Behörde nur dann möglich, wenn auch die Hintergrundbelastung deutlich verringert wird. Hierzu sind jedoch Maßnahmen auf Bundes- bzw. EU-Ebene erforderlich, die ebenfalls skizziert sind."

Nach Auffassung der Stadt Burgdorf trägt das Vorhaben am gewählten Standort in zentraler Lage, anders als Standorte außerhalb der Innenstadt, dazu bei KFZ-Verkehr insgesamt und die damit verbundenen Emissionen zu vermeiden, weil

- eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV besteht und
 - Einkäufe mit weiteren Aktivitäten in der Innenstadt (Inanspruchnahme von Dienstleistungen, Behördengänge, Wochenmarkt u. ä.) kombiniert werden können und sich somit Doppelfahrten erübrigen.
10. Die Anregung wird durch Aufnahme entsprechender örtlicher Bauvorschriften (Nr. 6) in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-22 "City-Markt" berücksichtigt.
11. Insgesamt sind nach Angabe der REWE bezogen auf einen Tag maximal 4 LKW zu berücksichtigen. Dass deren Anlieferungszeiten mit den Zeiten des starken Schülerverkehrs (Schulbeginn, Schulende) zusammenfallen, ist im Regelfall nicht zu erwarten. Genauso unwahrscheinlich ist ein Rückstau bei dieser geringen Anzahl an LKW-Anlieferungen.

Wenn der LKW die Einhausung verlässt, befindet er sich noch nicht im öffentlichen Verkehrsraum, so dass eine ausreichende Rundumsicht und Rücksichtnahme auf Passanten auf dem kombinierten Geh- und Radweg gewährleistet ist.

12. Wie den Maßnahmen zur Lärminderung (vgl. Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung) zu entnehmen ist, erfolgen sämtliche Fahrzeugbewegungen auf den Parkplätzen ausschließlich im Tageszeitraum. Nächtliche Parkplatzbewegungen sind aus gewerblicher Sicht nicht zulässig. Bei dem gegebenen Einkaufsverhalten der Konsumenten bedeutet dieser Umstand faktisch, dass ein Betrieb des Marktes während der Nachtzeit nicht als realistisch anzusehen ist.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.11.2006.

Im Folgenden sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und soweit erforderlich mit Abwägungsvorschlägen versehen.

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 14.12.2006:

"zu dem Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass unter Ziff. 2.2.2 des Umweltberichtes unzutreffend festgestellt wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind. Im selben Punkt wird - zu Recht - ausgesagt, dass im Plangebiet einige Vogelarten erwartet werden, u.a. Amsel, Hausrotschwanz. Diese sind nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Dementsprechend ist im Rahmen der gebotenen Vermeidung von Eingriffen darauf hinzuwirken, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, um die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume zu vermeiden.

Mit dem Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG, deren Lebensraumzerstörung eines naturschutzrechtlichen Verfahrens bedurft hätte, ist im Plangebiet indes nicht zu rechnen.

Deshalb kann sich der Detaillierungsgrad der Tierartenerfassung darauf beschränken, Informationen bei den örtlichen Naturschutzverbänden, bei aktiven Naturschutzgruppen oder dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Burgdorf abzufragen.

Nur wenn sich bei den Abfragen oder im Beteiligungsverfahren Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ergeben sollten, sind gezielte Untersuchungen erforderlich.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Grundsätzlich ist die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser zu bevorzugen. Sofern möglich, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern.

Bei der Direkteinleitung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen darf die Einleitungsmenge nicht größer als der Abfluss von der nicht befestigten Fläche sein. Gegebenenfalls sind hierfür Rückhalteräume vorzuhalten.

Hinsichtlich der unter Ziffer 6.5.2 der Planbegründung angesprochenen Altlastenproblematik ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Zuge von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Schützenplatzes zu beteiligen.

Ferner muss aus Sicht der Nahverkehrsplanung die auf der Ostseite des kleinen Brückendamms befindliche Haltestelle bestehen bleiben.

Sofern im Rahmen der Ausführung der Planung Straßenquerschnitt oder -verlauf verändert werden sollen, ist der Fachbereich ÖPNV der Region Hannover zu beteiligen.

Die Haltestelle auf der Westseite wird derzeit nicht im Regellinienverkehr bedient. Sie wird z.B. genutzt, wenn die Haltestelle "Obere Marktstraße" nicht bedient werden kann.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. (SO I) bzw. 3.200 l/min. (SO II, sofern Brandausbreitungsgefahr nicht als klein eingestuft werden kann) über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen anzulegen.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der geschützten Arten und der dementsprechend gebotenen Vermeidung von Eingriffen wird in die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes (aktuell Kap. 9.2.2.2 bzw. 9.3.3.1) übernommen und damit berücksichtigt.

Abfragen bei dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Burgdorf und dem örtlichen Naturschutzverband (NABU) haben über die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten hinaus keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ergeben.

Derzeit ist vorgesehen, das Plangebiet wie die bisher innerhalb des Plangebietes vorhandenen bebauten Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Da das Plangebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, soll die Entwässerung auch in Zukunft über dieses vorhandene System erfolgen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmeleistung der Kanalisation, wird für die zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet eine Rückhaltung und zeitversetzte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geprüft (z. B. unterirdische Rückhaltung durch einen Staukanal). Eine Einleitungsgenehmigung gemäß § 10 NWG (Indirekteinleiter) in ein Gewässer (Burgdorfer Aue) liegt der Stadt vor.

Der Hinweis aus bodenschutzbehördlicher Sicht zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Kap. 6.5.2 aufgenommen und wird im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Die Haltestelle auf der Ostseite der Straße "Kleiner Brückendamm" bleibt erhalten. Die Haltestelle auf der Westseite, die derzeit nicht im Regellinienverkehr bedient wird, kann diese Funktion auch weiterhin bedarfsweise erfüllen, wenn die Haltestelle "Obere Marktstraße" nicht bedient werden kann. Das Wartehäuschen im Bereich der Haltestelle auf der Westseite ist aufgrund der sporadischen Nutzung entbehrlich und wird zurückgebaut.

Bezüglich straßenbaulicher Veränderungen auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird der Fachbereich ÖPNV der Region Hannover im Rahmen der Ausführungsplanung beteiligt.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird im Kapitel 6.5.1 aufgenommen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, werden zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen angelegt. Die Maßnahmen zur erforderlichen Löschwasserversorgung werden mit den zuständigen Stellen abgestimmt und im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes (Bau- und Erschließungsmaßnahmen) bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, (Geschäftsbereich Hannover) Stellungnahme vom 11.12.2006:

"Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Burgdorf, die zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist. Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des "City-Marktes" (Linksabbiegespur auf der L311) ist mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt, das Planvorhaben findet daher meine Zustimmung.

Ich verweise jedoch darauf, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen der bereits im Entwurf aufgestellte Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung geschlossen sein muss.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Ich gehe davon aus, dass das NLStBV-H, ungeachtet dieser Stellungnahme, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt wird.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen wird die Stadt Burgdorf einen Durchführungsvertrag mit der Straßenbauverwaltung abschließen.

Der Hinweis, dass das Land als Straßenbaulastträger der L 311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Das NLStBV-H wird als Träger öffentlicher Belange an weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Zentrale Geschäftsbereiche)

keine Stellungnahme abgegeben

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

5. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben

6. Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 15.11.2006:

"Mit Schreiben vom 08.11.2006 baten Sie uns um Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach.

Das Planungsvorhaben beinhaltet die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt und Backshop auf einer Verkaufsfläche von 2.5000 qm. Damit handelt es sich unstrittig um großflächigen Einzelhandel.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der vorgesehene Standort liegt eindeutig im Versorgungskern und ist damit städtebaulich integriert und gemäß der eben genannten Norm zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung ist zu prüfen, ob die geplante Ansiedlung negative Auswirkungen auf den Versorgungskern haben wird. Auch dieses kann in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden, da durch die gleichzeitige Schließung des bestehenden Minimal-Marktes vor dem Celler Tor hier von einer Verlagerung des Standortes mit gleichzeitiger Flächenausweitung auszugehen ist.

Aus den oben genannten Gründen erheben wir gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

7. Handwerkskammer Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

8. <<Untere Fuhse>>

keine Stellungnahme abgegeben

9. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Burgwedel, Stellungnahme vom 12.12.2006:

"von der o. g. Planung sind keine von mir zu vertretenden Belange betroffen. Anregungen oder Hinweise dazu habe ich nicht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 05.12.2006:

"aus der Sicht unseres Hauses bestehen zu der oben genannten Planung keine Bedenken. Es werden nach unserem Kenntnisstand auch keine bergbaulichen Belange berührt.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

11. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Stellungnahme vom 11.12.2006:

"gegen die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass hinsichtlich der Abfall- und Wertstoffentsorgung des Grundstückes grundsätzlich zwei Alternativen möglich sind: die Sackabfuhr oder die Entsorgung über feste Behälter. Abfall- und Wertstoffsäcke sind grundsätzlich an der nächsten befahrbaren Straße bereitzustellen. Sinnvoller erscheint die Aufstellung von Behältern. Hierfür gibt es folgende Alternativen:

- die Einrichtung eines festen Standplatzes für Umleerbehälter auf dem Grundstück bis zu einer max. Entfernung von 15 m bis zum Halteplatz des Fahrzeuges; die Behälter würden dann ohne zusätzliche Gebühr von `aha` - Mitarbeitern transportiert.
- die Einrichtung eines festen Standplatzes auf dem Grundstück *über* 15 m Entfernung bis zum Halteplatz des Fahrzeuges. Die Behälter müssten dann allerdings zur Leerung vom Nutzer an der Straße bereitgestellt werden oder würden gegen eine zusätzliche Gebühr (Holservice) von `aha` - Mitarbeitern transportiert;
- die Aufstellung von Behältern an beliebiger Stelle auf dem Grundstück, wenn der Standplatz problemlos von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Dies setzt aber voraus, dass der Anfahrtsweg Lkw-befahrbar ausgelegt sein muss (26 t Bodenlast, Wenderadius 9 m, Fahrzeuglänge ca. 9,80 m) und ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (Wende- oder Durchfahrmöglichkeit für Lkw).

Ferner benötigen wir zum Befahren eines Privatgrundstücks mit Entsorgungsfahrzeugen grundsätzlich eine entsprechende Genehmigung durch den Grundstückseigentümer (Haftungsausschluss).

Wir bitten, die genannten Aspekte – je nach beabsichtigtem Entsorgungsmodus – zu berücksichtigen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Hinsichtlich der Abfall- und Wertstoffentsorgung des geplanten REWE-Marktes verfolgt die REWE ein eigenes Entsorgungskonzept. Dabei wird ein fester Standplatz für Umleerbehälter auf dem Grundstück eingerichtet.

Für den Bereich des Postgebäudes (Bestandsgebäude) erfolgt die Abfall- und Wertstoffentsorgung wie bisher.

12. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 15.11.2006:

"der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim / Hannover (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover

In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

- Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S.550)

Hinweis:

Im Rahmen der Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten wird vom NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover in diesem Jahr das Überschwemmungsgebiet (Bemessungshochwasser HQ 100) der Burgdorfer Aue in der Region Hannover bearbeitet. Die Berechnungen werden zurzeit überprüft. Die Ergebnisse (Wasserstände HQ 100 / HQ 100 – Linie) werden im Dez. 2006 vorliegen.

Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) zur Umweltprüfung:

Gem. § 52 (3) NWG (Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Anmerkungen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Burgdorfer Aue wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine telefonische Rückfrage hin hat das NLWKN (Betriebsstelle Hannover-Hildesheim) mitgeteilt, dass Ende Februar 2007 das Ergebnis in Form der HQ-100-Linie (Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser) vorliegen wird.

13. ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 09.11.2006:

"Anlagen der von ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

14. E.on AVACON AG, Burgwedel

keine Stellungnahme abgegeben

15. Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stellungnahme vom 30.11.2006:

"zur Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Leitungsauskunft von uns einzuholen. Bestehende Versorgungsleitungen sind, falls erforderlich, zu sichern."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Im Bebauungsplan sind die Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahme wird durch den Träger der Maßnahme eine aktuelle Leitungsauskunft bei den Stadtwerken Burgdorf eingeholt. Falls erforderlich sind bestehende Versorgungsleitungen durch den Maßnahmenträger zu sichern.

16. Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 17.11.2006:

"zur telekommunikationstechnischen Versorgung, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PT121, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, Telefon (05 11) 308-75 21, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich vor Baubeginn vom Maßnahmenträger schriftlich angezeigt.

17. Kabel Deutschland GmbH, Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

18. Deutsche Post Bauen GmbH –Regionalbereich Bremen-

Stellungnahme vom 29.11.2006:

"für die Beteiligung im o. g. Verfahren bedanken wir uns.

Nach dem Verkauf der Immobilie ist die Deutsche Post AG als Mieter auf dem folgenden Grundstück im Planungsgebiet betroffen:

Marktstraße 28-30, 31303 Burgdorf, WE 18 3587

Die Deutsche Post AG betreibt auf dem Grundstück derzeit eine Filiale der Vertriebsdirektion Hannover.

Unter der Voraussetzung, dass für die Dauer des Mietverhältnisses die Andienung und Erreichbarkeit in bisheriger Form zur Aufrechterhaltung der Postfiliale gewährleistet ist, bestehen seitens der Deutschen Post AG keine Anregungen oder Bedenken.

Als Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Koschwitz unter Tel. 040/6388-4623 zur Verfügung."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Postfiliale ist unmittelbar von der "Marktstraße" erschlossen. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist daher die Andienung und Erreichbarkeit in bisheriger Form zur Aufrechterhaltung der Postfiliale gewährleistet.

19. Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 28.11.2006:

"gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Es besteht jedoch Klärungsbedarf bezüglich der geplanten Einbahnstraßenregelung. Wie aus der geplanten Nutzung zu entnehmen ist, soll die Regelung im Falle von Großveranstaltungen aufgehoben werden. Derzeit wird jeden Mittwoch und Samstag im südlichen Teilbereich des Plangebietes der Wochenmarkt abgehalten. Wenn dies so bleiben soll, ist die angedachte Regelung zweimal in der Woche zu ändern. Dieses ist nicht praktikabel und für die Verkehrsteilnehmer nicht hinnehmbar. Ist hier eine Verkleinerung bzw. Verlegung des Wochenmarktes beabsichtigt?

Zum Zweiten befinden sich an der Straße "Kleiner Brückendamm" in Höhe der geplanten Zu-/Ausfahrt derzeit zwei Stellplätze für Taxen. Da es sich im Bereich des Schützenplatzes um die beiden einzigen Taxenplätze handelt, wäre es schade, wenn sie ersatzlos gestrichen werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Einbahnstraßenregelung soll lediglich im Rahmen von Großveranstaltungen (z. B. Schützenfest) aufgehoben werden. Der Wochenmarkt wird räumlich umorganisiert und dann zukünftig auf dem westlichen Teil des Schützenplatzes in L-Form abgehalten.

Die Stadt Burgdorf ist bemüht, für die zwei entfallenden Stellplätze für Taxen, einen alternativen Standort auf dem Schützenplatz auszuweisen.

20. Finanzamt Burgdorf, nur nachrichtlich unterrichtet.

21. GLL Hannover – Katasteramt – Hannover, nur nachrichtlich unterrichtet.

22. Oberfinanzdirektion Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

23. Agentur für Arbeit Celle

keine Stellungnahme abgegeben

24. Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben

25. Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Burgwedel, Stellungnahme vom 10.11.2006:

"im Auftrag des Kirchenvorstandes der Ev.-luth. St. Pankratius Kirchengemeinde Burgdorf teilen wir mit, dass von kirchlicher Seite gegen den Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Innerhalb des Plangebietes liegen sich keine kirchlichen Flächen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

26. Stadt Burgwedel

keine Stellungnahme abgegeben

27. Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme vom 28.11.2006:

"Belange der Gemeinde Isernhagen sind nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Von einer Beteiligung der Gemeinde Isernhagen im weiteren Verfahren kann abgesehen werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

28. Stadt Lehrte, Stellungnahme vom 14.11.2006:

„ich danke Ihnen für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Belange der Stadt Lehrte werden durch die Planungen nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

29. Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 20.11.2006:

„Belange der Gemeinde Uetze werden durch die o. g. Planung der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen."

Eine Beteiligung der Gemeinde Uetze im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

30. Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 14.11.2006:

"von dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wurde Kenntnis genommen. Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden durch die Planungen nicht berührt."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

11. Verfahrensvermerke

Ausgearbeitet:
Rücken & Partner GmbH
das Ingenieurzentrum
Meppen, den

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-22 'City-Markt' mit Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Burgdorf, den

Stadt Burgdorf

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' nebst Begründung einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Burgdorf, den

Stadt Burgdorf

(Bürgermeister)

12. Quellenverzeichnis

1. Regionales Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover
2. Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf
3. Bebauungsplan Nr. 0-20 „Obere Marktstraße“ der Stadt Burgdorf
4. Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, 1994
5. Biotoptypenkartierung für das Plangebiet (Bürogemeinschaft Honnigfort / Brümmer, 2006)
6. Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Marktstraße in Burgdorf (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing- Walter Theine, April 2006)
7. Orientierende Untersuchungen:
 - a) Altablagerung Schützenplatz (Teilfläche Erschließungsstraße)
 - b) Altstandort(e) Metallverarbeitung / anrainende Flächen (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006)
8. Baugrund- und Gründungsgutachten (Rücken & Partner GmbH das Ingenieurzentrum, April 2006)
9. Schalltechnischer Bericht Nr. LL3311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' der Stadt Burgdorf (Ingenieurgesellschaft Zech, September 2006)
10. Aktionsplan gemäß § 47 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Reduzierung der Feinstaubbelastung in der Stadt Burgdorf (Nds. Umweltministerium, Juli 2006)

Legende (Kürzelverwendung nach o.v. Drachenfels)

- (GRA) Artenarmer Scherrasen
- (PHZ1) Ziergarten (Vorgarten) mit Rhododendron, Kirschlorbeer, Buchsbaum etc.
- (PHZ) Ziergarten (Wechsel von Rasenflächen, Beeten, Rabatten, Gehölzen)
- (PHG) Hausgarten mit Großbäumen
- (BZ) Ziergebüsch/Strassenbegleitgrün
- (BZE) Böschungsbepflanzung (Mischpflanzung), Rotbuchen, Haselnuß, Spirea spec., St Ø 5 - 20 cm
- (BZN1) Ziergebüsch aus Kirschlorbeer (Höhe ca. 1,50 - 2,00 m)
- (BZN2) Ziergebüsch aus Schneebeere, Eiben, Zaubernuß, Efeu, Pfaffenhütchen
- (BZN3) Beet aus Cotoneaster und Efeu
- (BZN4) Ziergebüsch aus Spirea und Fliedersträuchern
- (BZN5) Ziergebüsch aus Fliedersträuchern
- (BZN6) Grenzbepflanzung aus Ilex aquifolium, Picea amara (Amorika - Fichten) und Lebensbäumen (Thaya spec.) St Ø 10 - 15 cm
- (BZN7) Ziergebüsch aus Eiben und Fliedersträuchern
- (BZN8) Ziergebüsch aus Forsythia, Rote Johannisbeere, Flieder
- (BZN9) Ziergebüsch aus Sträuchern (Mischpflanzung)
- (BZN10) Ziergebüsch aus Sträuchern (Mischpflanzung)
- (HE1) Einzelbäume, Winterlinden (Tilia cordata) St Ø 5 cm
- (HE2) Einzelbaum, Stieleiche (Quercus robur) St Ø ~ 80 cm
- (HE3) Baumreihe aus Blaufichten und Amorika - Fichten, St Ø 10 - 20 cm
- (HE4) Einzelbaum, Stieleiche (Quercus robur) St Ø ~ 60 cm
- (HE5) Einzelbaum, Stieleiche (Quercus robur) St Ø ~ 70 cm
- (HE6) Winterlinden (Tilia cordata), St Ø ~ 50 cm
- (HE7) Einzelbaum Spitzahorn (Acer platanoides), St Ø ~ 40 cm
- (HE8) Baumgruppe aus Rotfichten (Picea abies), St Ø 10 - 25 cm
- (HE9) Einzelbaum, Robinie (Robinia pseudoacacia), St Ø ~ 40 cm
- (HE10) Einzelbaum, Strobe (Pinus strobus), St Ø ~ 40 cm
- (HE11) Einzelbaum, zweistämmige Robinie, St Ø ~ 60 cm
- (HE12) Einzelbaum, Robinie, St Ø ~ 35 cm
- (HE13) Einzelbaum, Robinie, St Ø ~ 40 cm
- (HE14) Einzelbaum, Sandbirke (Betula pendula), St Ø ~ 25 cm
- (HE15) Einzelbaum, Esche (Fraxinus excelsior), St Ø ~ 80 cm
- (HE16) Einzelbaum, Sandbirke (Betula pendula), St Ø ~ 25 cm
- (HE17) Einzelbaum, Esche (Fraxinus excelsior), St Ø ~ 30 cm
- (HE18) Einzelbaum, Robinie (Robinia pseudoacacia), St Ø ~ 35 cm
- (HE19) Einzelbaum, Sandbirke (Betula pendula), St Ø ~ 30 cm
- (HE20) Einzelbaum, Apfelbaum, St Ø ~ 30 cm
- (HE21) Baumreihe aus Blauzypressen (Thuja), Höhe ca. 1,00 - 1,50 m
- (HE22) Sandbirken (Betula pendula), St Ø ~ 20 cm
- (ER) Erdbeete, spärlich mit Stauden und z.T. kleineren Ziergehölzen (Rhododendron) bewachsen
- (TFZ) Betonsteinpflaster / Klinkerpflaster
- (TFV) Teerdecke (Asphalt)

— Abgrenzung Flächen PHZ / PHG



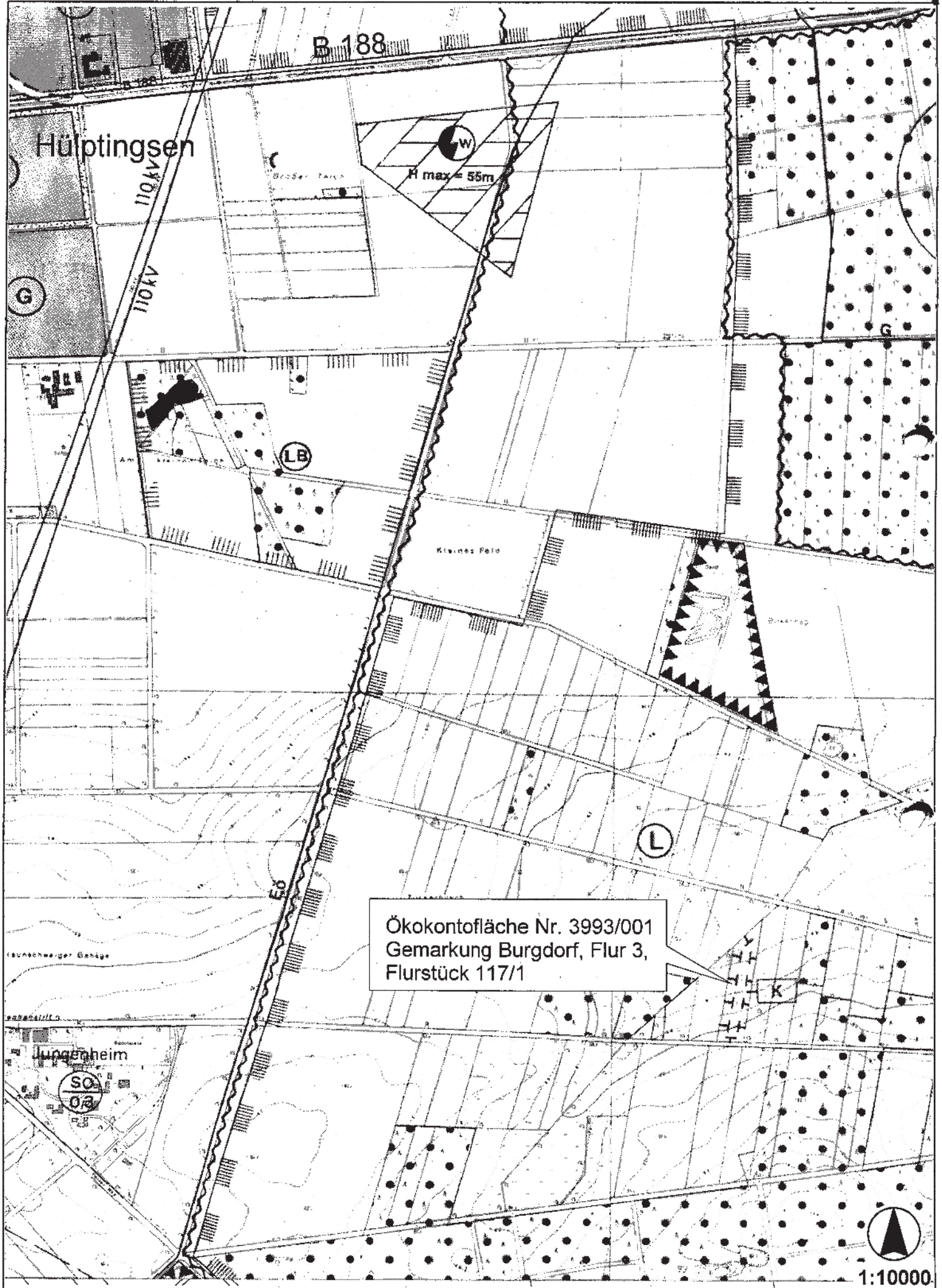
Grenze des Geltungsbereiches

Bestandsplan

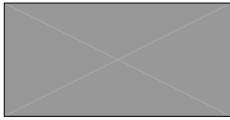
Anlage 1

Bestandsplan
Anlage 1
ohne Maßstab





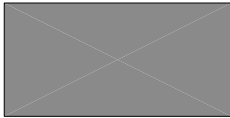
Legende



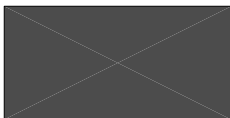
Asphalt nach RStO, Bauklasse II



ungefaste Betonformsteine nach RStO, Bauklasse III, Fahrspur (grau)



ungefaste Betonformsteine nach RStO, Bauklasse III, Parkfläche (anthrazit)



ungefaste Betonformsteine nach RStO, Bauklasse III, Fuß-/Radweg (rot)



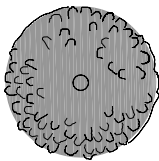
Klinker flach



Bänderung aus ungefasten Betonformsteine nach RStO,
Bauklasse III (grau)



Bänderung aus Kleinpflaster, Granit



Großkronige Laubbäume



Kleinkronige Laubbäume



Bodendeckende Bepflanzung (Mischpflanzung aus Dauerblühern).
Mit Mulchfolie verschließen und mit Rindenmulch abdecken



Beleuchtungskörper

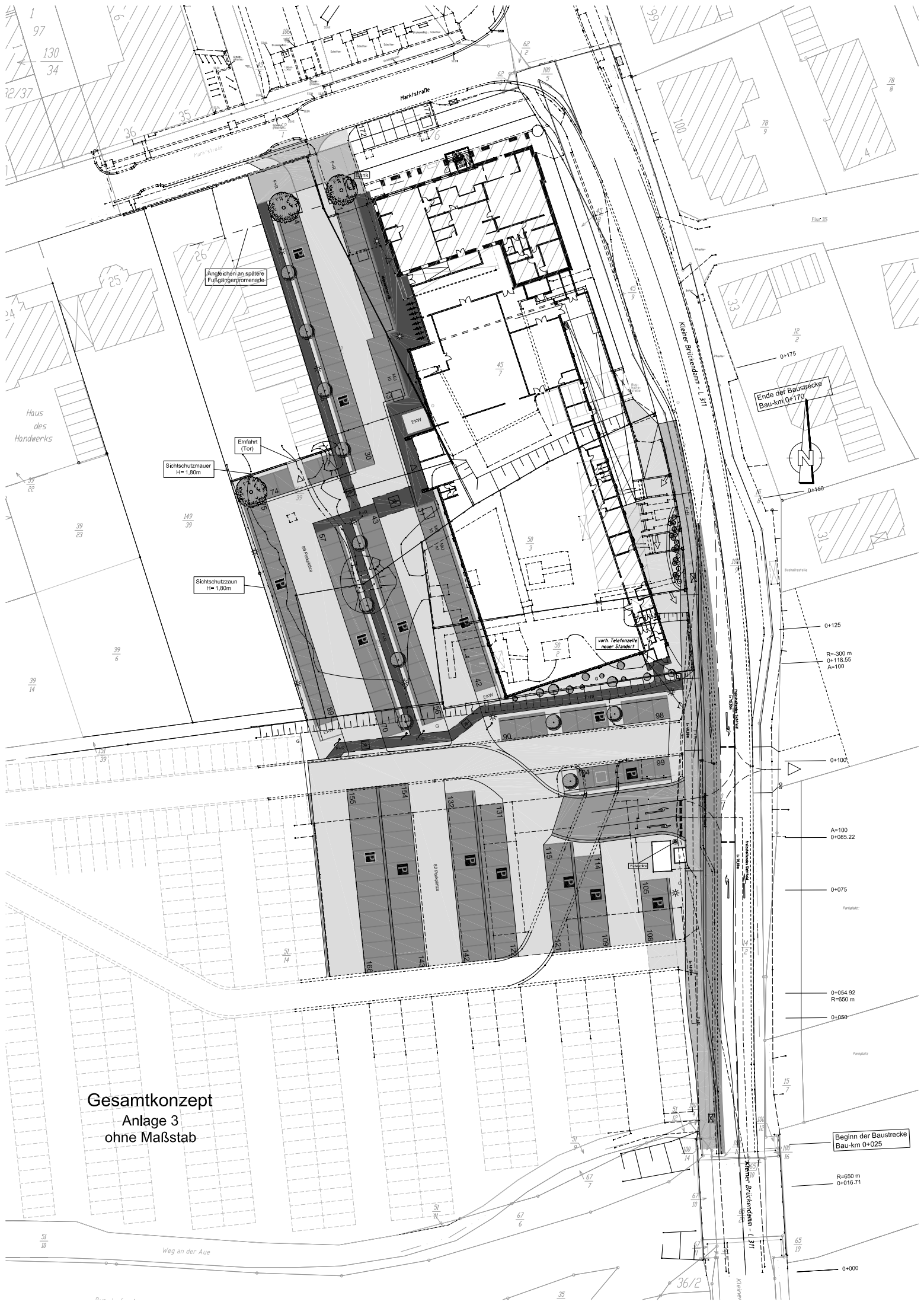


Fahnenmast



Fahrradständer

Gesamtkonzept
Anlage 3



Gesamtkonzept
Anlage 3
ohne Maßstab