

**- VORENTWURF -**

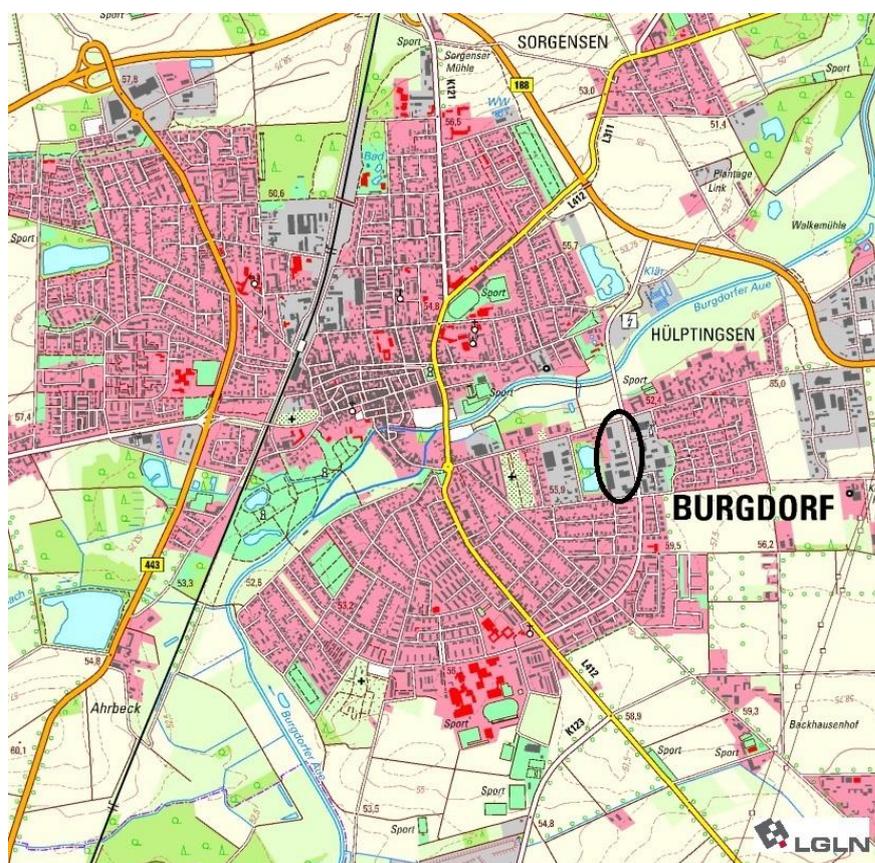


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 0-11  
„UETZER STRAÙE – DUDERSTÄDTER WEG“  
– 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG –  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT BURGDORF**



**REGION HANNOVER**



Stand: 22.06.2020  
Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

## 0. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 a BauNVO und § 11 BauNVO)

**1.1.1** Im Geltungsbereich sind **Sonstige Sondergebiete (SO)** gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. In den Sondergebieten sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Marktgebäude einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

**1.1.2** Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

- 1.1.3** Im Sondergebiet 2.1 (SO 2.1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittel-einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Lebensmittel-discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

- 1.1.4** Im Sondergebiet 2.2 (SO 2.2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EH) ist die Unterbringung eines Fachmarktes mit zentrenrelevantem Hauptsortiment Schuhe und Lederwaren oder Bekleidung (Herren, Damen, Kinder) und Wäsche, oder mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

- 1.1.5** Im Sondergebiet 2.3 (SO 2.3) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

- 1.1.6** Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.750 m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

- 1.1.7** In den **Urbanen Gebieten** 1 – 3 sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.7.1 Abweichend hiervon sind im Urbanen Gebiet 3 (MU 3.1 und MU 3.2) Einzelhandelseinrichtungen mit den folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, jedoch nur bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schnittblumen

1.1.7.2 Ergänzend sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

**1.1.8** In den Urbanen Gebieten 1 - 3 werden die folgenden, gemäß § 6 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

**1.1.9** Folgende Sortimente gelten im Sinne der obenstehenden Festsetzungen als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant (Quelle: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf“, erarbeitet durch GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, 18.04.2019):

### **Burgdorfer Sortimentsliste**

#### Zentrenrelevante Sortimente = periodischer Bedarf:

- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

#### Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf:

- Parfümeriewaren
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Bücher
- Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder), Wäsche
- Sportbekleidung und Schuhe, Sportartikel (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Fahrräder / Zubehör
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommuni-

kation, Foto

- Angel- / Jagdbedarf

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf:

- Elektrogroßgeräte
- Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf
- Gartenbedarf / Pflanzen, Gartengeräte
- Gartenmöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- Baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär / Fliesen
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Matratzen, Matratzenschoner
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Gardinen / Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campingartikel
- Auto- / Motorradzubehör
- Sanitätswaren (großteilig)
- Arbeitskleidung
- Sport-, Freizeitgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Kinderwagen, Autokindersitze

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 17 (2) BauNVO)

### **1.2.1 Überschreitung der Höhenfestsetzungen**

Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen (OK) dürfen für technische Anlagen auf Gebäuden ausnahmsweise überschritten werden, sofern dieses aus bautechnischen Gründen erforderlich ist und die Überschreitung in Höhe und Grundfläche als untergeordnet anzusehen ist.

### 1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl im SO (§ 17 (2) BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten ist die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von GRZ = 1,0 zulässig.

### 1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

### 1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

In den Sonstigen Sondergebieten (SO) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Einkaufswagenboxen zulässig.

In den Urbanen Gebiete (MU) sind, entsprechend des gebietsinternen Bedarfs, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 1.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind für geplante schallverursachende (z.B. Handel, Gewerbe) oder schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen, dass die Belange des Schallschutzes – auch in betroffenen Nachbarbereichen – ausreichend berücksichtigt werden.

Als Grundlage der schalltechnischen Beurteilungen liegt vor: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“, 5. Änderung und Ergänzung, Stadt Burgdorf“, erstellt durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 03.06.2020.

Von den Aussagen des Gutachtens kann abgewichen werden, wenn durch einen gesonderten Nachweis die Gleichwertigkeit der Maßnahmen bestätigt wird.

## 1.6 Stellplatzbegrünung

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich ist für je sechs Stellplätze eine standort- und funktionsgerechte Baumart der jeweils aktuellen Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK- Straßbaumliste) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, anzupflanzen und zu unterhalten.

Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 6 m<sup>2</sup> für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme der jeweiligen Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

### 2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ der Stadt Burgdorf.

*- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## III. HINWEISE

### 3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich ist kein kartierter Altstandort bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### 3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

### 3.3 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Burgdorf oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

### 3.3 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätte, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Sollten keine Lebensstätten und Habitate festgestellt werden sind dennoch die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.



Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Herrichtung des Baufeldes (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbots-tatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Feb-ruar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ in den betroffenen Gehölzen/ Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbe-hörde hinzuzuziehen.