

Lage des Planbereichs



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0-85 "Nahversorgung West"

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

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	2
1. RECHTSGRUNDLAGEN	2
2. ALLGEMEINES.....	2
2.1. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	2
2.2. VERANLASSUNG UND VERFAHREN.....	5
2.3. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	6
2.4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
3. AUSGANGSLAGE.....	9
3.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	9
3.2. DERZEITIGER STAND DER PLANUNG UND VEREINBARUNGEN.....	13
4. PLANUNGSKONZEPTION / VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	13
4.1. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	13
4.2. BAU- UND BETRIEBSBESCHREIBUNG	15
4.3. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	17
5. PLANUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	18
5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
5.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	19
5.3. STELLPLATZANLAGE	19
5.4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN.....	20
5.5. VERKEHRSFLÄCHEN	20
5.6. ANPFLANZUNGEN	20
5.7. IMMISSIONSSCHUTZ	21
5.8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	25
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
6.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE.....	26
6.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	27
6.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / VER- UND ENTSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION ..	28
6.4. VERKEHRSLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG	29
6.5. IMMISSIONSSCHUTZ	29
7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
7.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN	30
7.2. FLÄCHENBILANZ UND DURCHFÜHRUNG.....	30
TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	31
8. BETEILIGUNGSVERFAHREN	31
8.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 BAUGB).....	31
8.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB).....	31
9. QUELLEN.....	36
10. VERFAHRENSVERMERKE	37
ANHANG:	38

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Allgemeines

2.1. Erforderlichkeit und Ziele

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

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

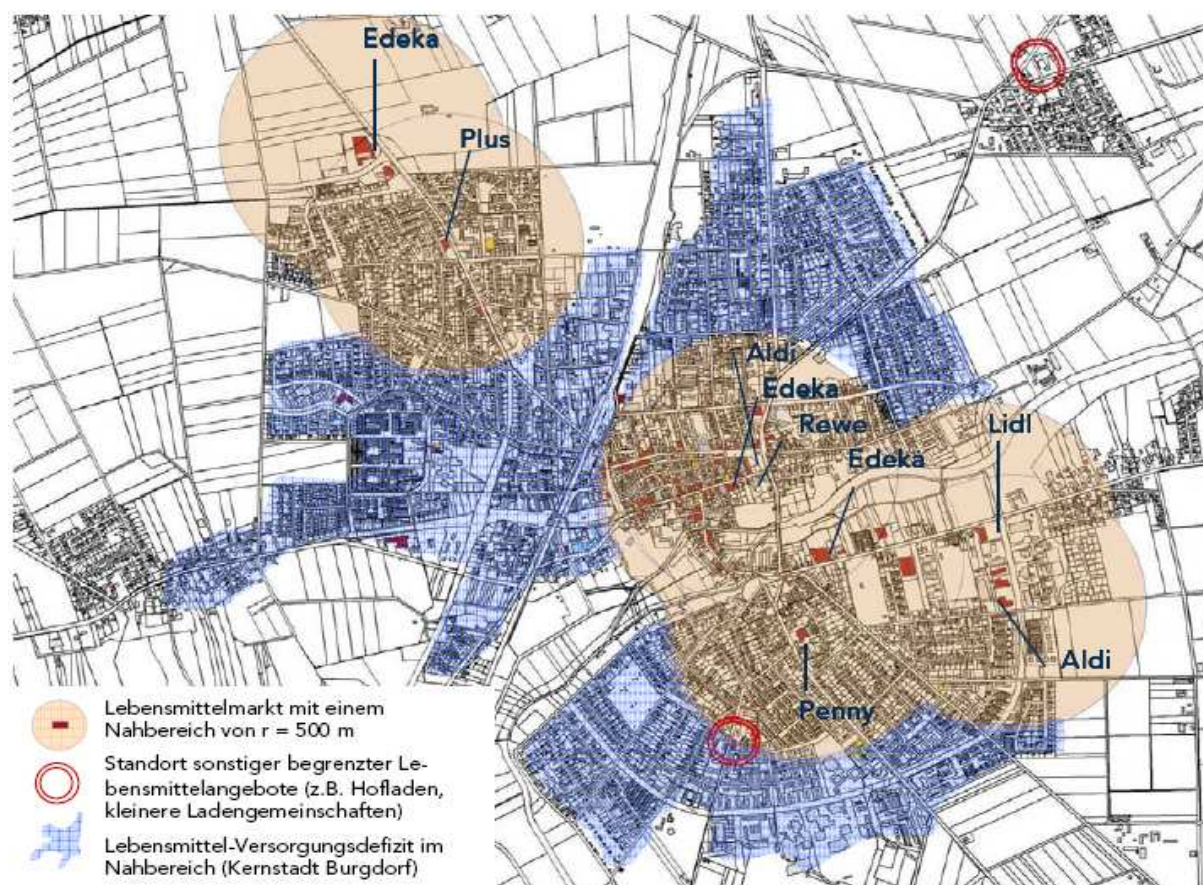
Konkret plant ein Projektentwickler westlich der Mönkeburgstraße/nördlich des Zilleweges den Bau eines Lebensmittelmarktes mit separatem Bäckerladen. Dazu hat die Stadt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB entwickelt. Dieser wurde am 19.10.2009 unterzeichnet und beurkundet.

(siehe Kapitel 4)

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

(siehe Kapitel 2.2)

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



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

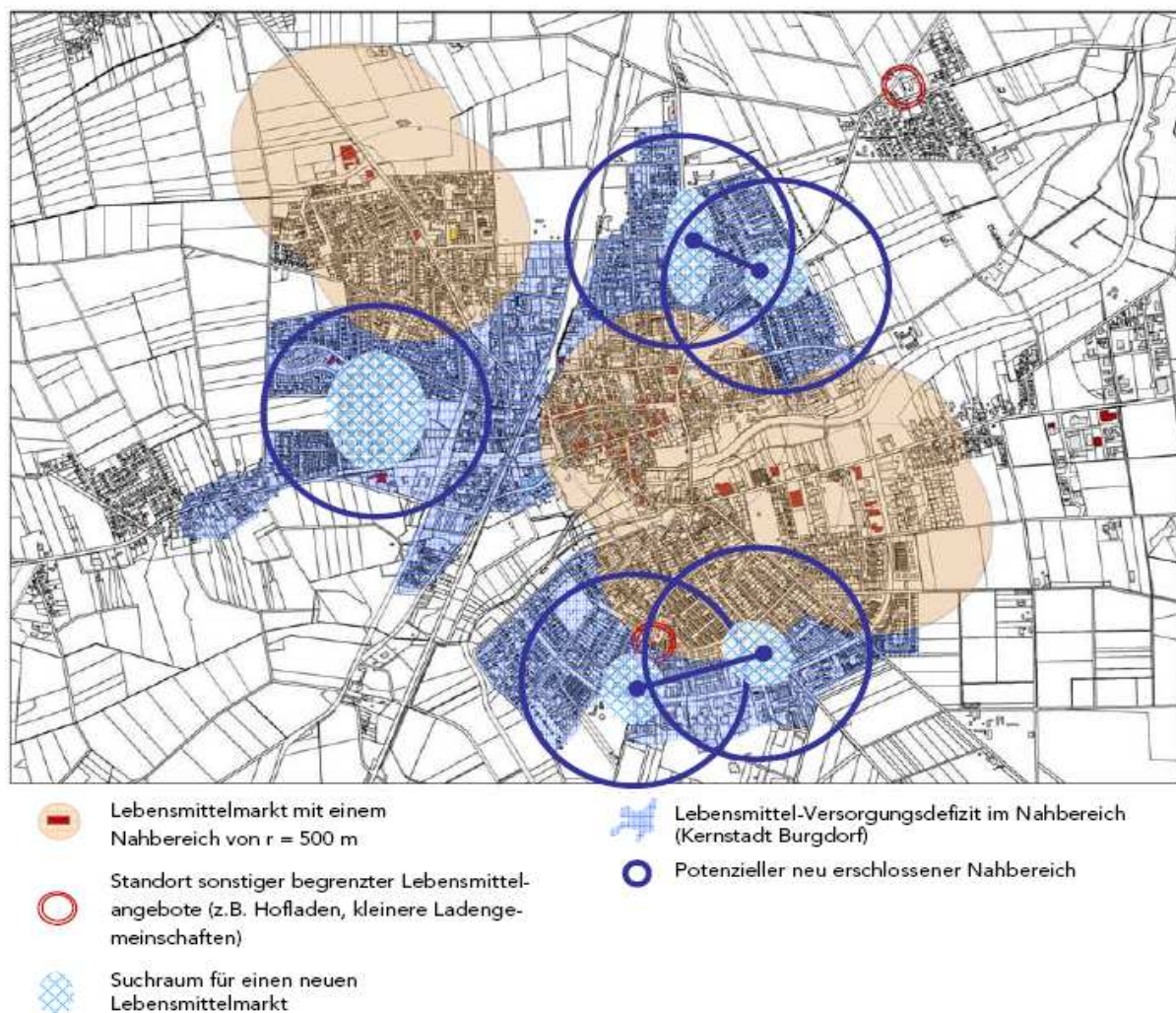
Abb. 1 bzw. Abb. Nr. 33 des EHK: Das Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung in Burgdorf (Bestand)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

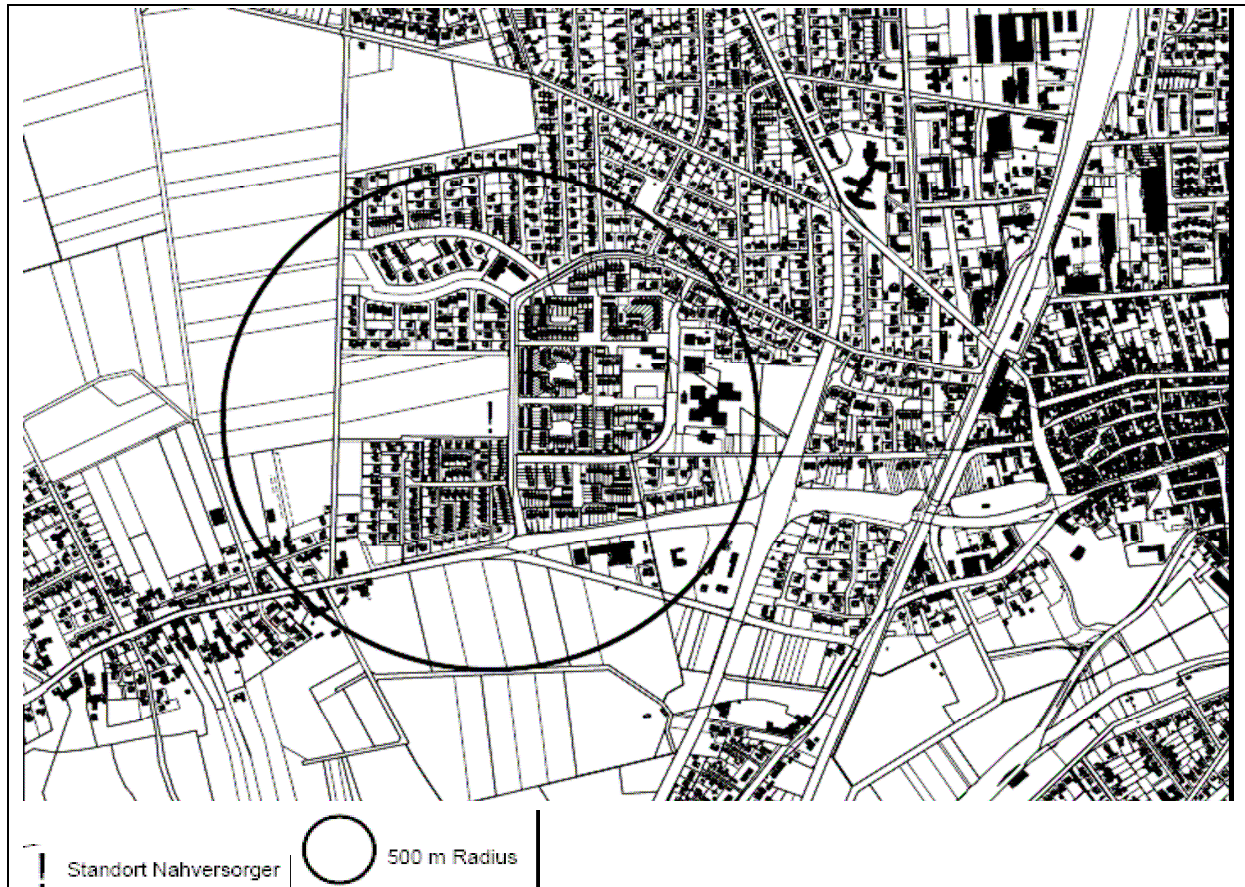


Abb. 3: Standort Nahversorger in der südlichen Weststadt

2.2. Veranlassung und Verfahren

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

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

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

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

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

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

2.3. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

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

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

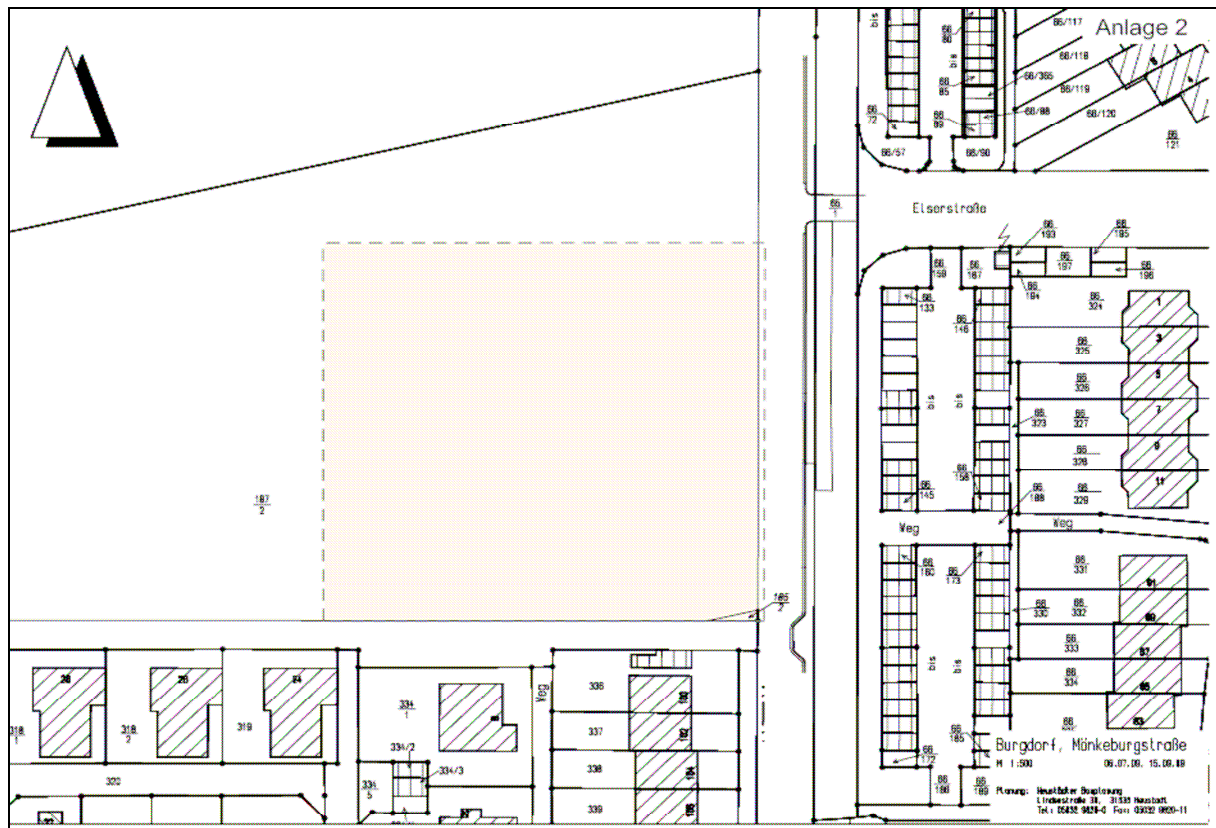


Abb. 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 0-85

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Übergeordnete Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 2005

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

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

D 1.6.1.04:

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

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

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

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

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

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

ist unzulässig.“²

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

¹ Alle nachfolgenden Ziele zitiert aus: RROP 2005

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

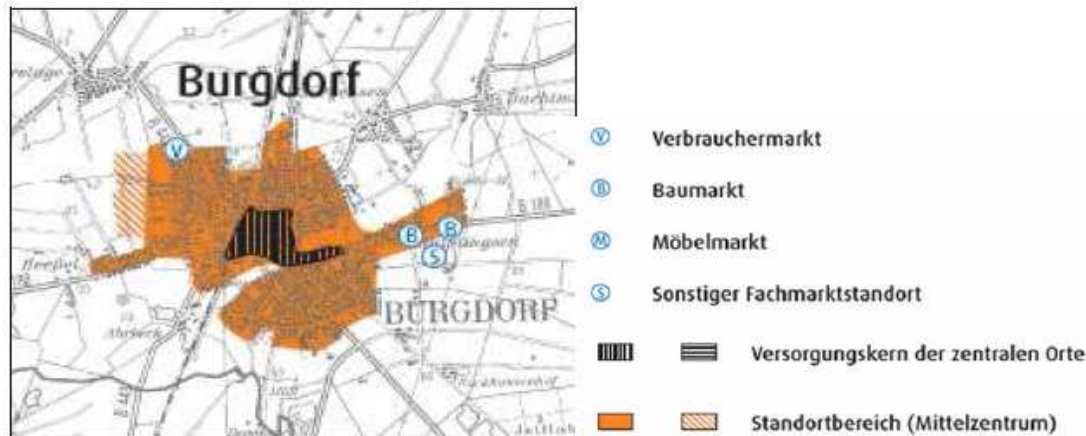


Abb. 5 bzw. Abb. 35 des EHK: Versorgungskern, zentralörtlicher Bereich und Fachmarktstandorte in Burgdorf

D 1.6.1.05:

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

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

Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf

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

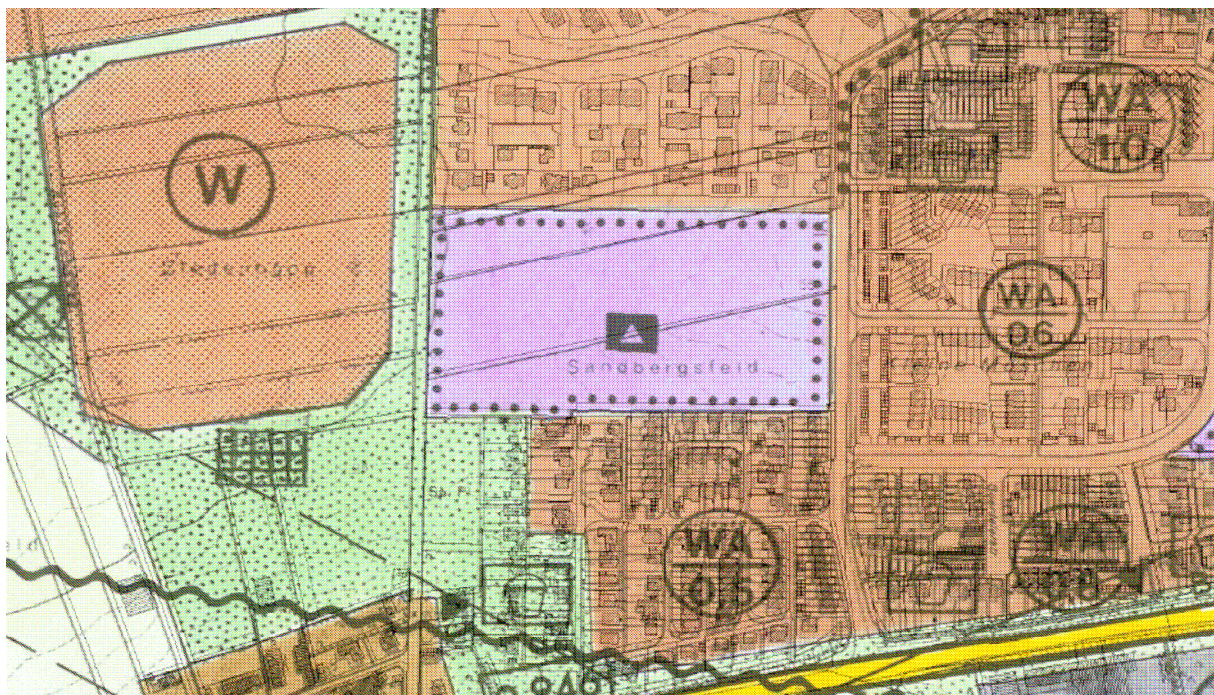


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf, ohne Maßstab

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

Bebauungspläne der benachbarten Umgebung

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

3. Ausgangslage

3.1. Städtebauliche Situation

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

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

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



Abb. 7: Luftbildausschnitt – ‚Schulbaufläche‘



Abb. 8: Luftbildausschnitt – nördlich Zilleweg

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



Abb. 9: Blick von der Mönkeburgstraße Richtung Nordwesten



Abb. 10: Blick von der Mönkeburgstraße Richtung Westen



Abb. 11: Ebereschen am Zilleweg – Blick Richtung Westen

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



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

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

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

3.2. Derzeitiger Stand der Planung und Vereinbarungen

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

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

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

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

4. Planungskonzeption / Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1. Vorhaben und Erschließungsplan

Konzept

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

- einen Lebensmittel-Nahversorger mit Bäckerladen,
- den von der südlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Anlieferungsbereich,
- eine Zu- /Abfahrt von der Mönkeburgstraße und eine Stellplatzanlage für 62 Pkw,
- die Stellplatzanlage und das Grundstück rahmende Baumstandorte,
- entlang des Zilleweges zum Teil eine bepflanzte Lärmschutzwand sowie zum Teil eine Heckenpflanzung,

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

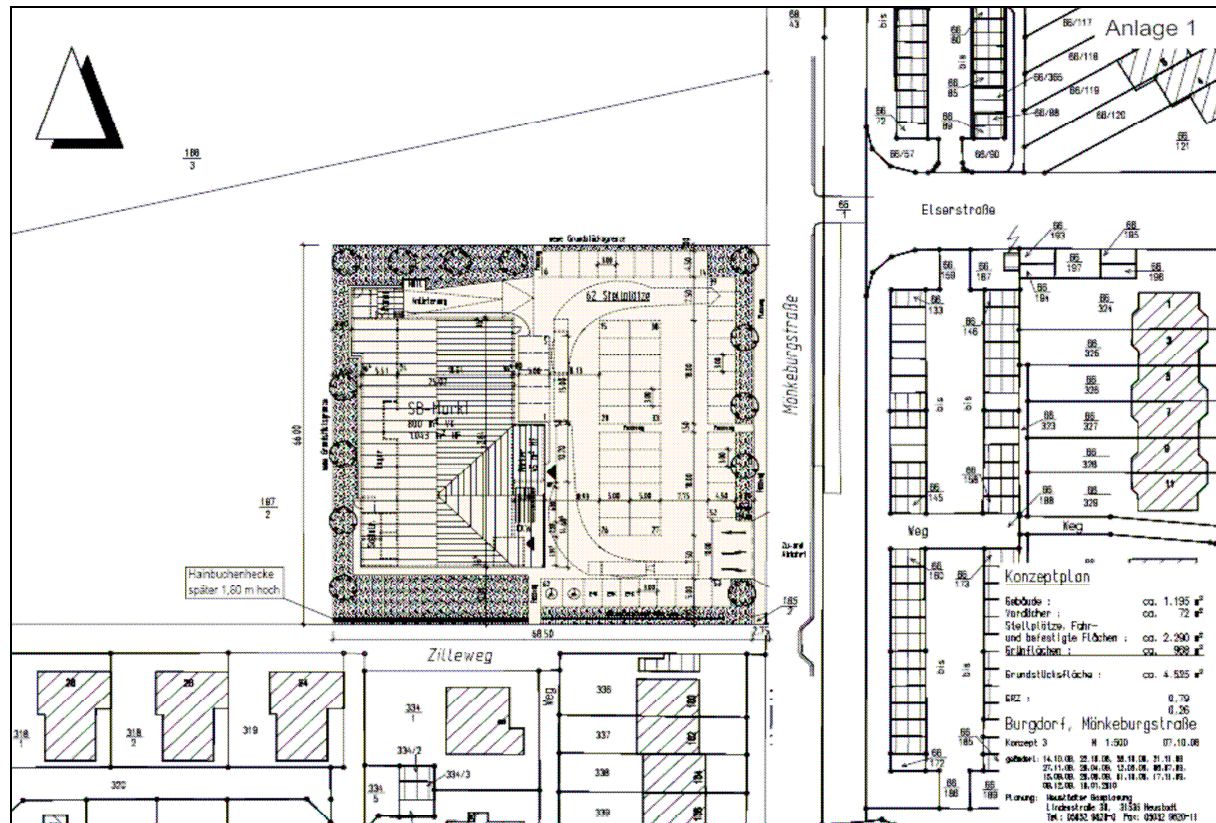


Abbildung 13:
Vorhaben und Erschließungsplan = Konzeptplan vom 01.10.09, Stand: 18.01.10

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

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

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

4.2. Bau- und Betriebsbeschreibung

1 Das Gebäude

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

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

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

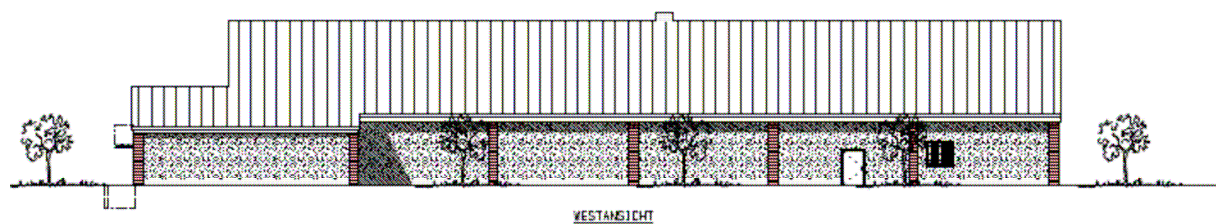


Fassadenmaterial: Lebensmittelmarkt Außenputz weiß, Sockel steingrau mit Riemchen-lisenen (rot bunt glatt) Bäckerladen komplett Riemchen (rot bunt glatt).

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

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

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



2 Außenanlagen

Auf der befestigten Fläche werden insgesamt 62 Einstellplätze hergestellt.

Davon sind

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

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

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

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



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

3 Betriebsabläufe

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

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

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

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

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

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

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

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



4.3. Durchführungsvertrag

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

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

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

Der zwischen der Stadt Burgdorf und dem Vorhabenträger abgestimmte Durchführungsvertrag, wie er mit Datum vom 19.10.2009 unterzeichnet wurde, ist nebst Anlagen dieser Begründung als Anhang beigelegt. Dabei wurden die Anlagen 1 (Konzeptplan), 4 (Ansichten) und 5.1 (Ausbauplan) wie mit Bestätigungsschreiben vom 27.01.2010 mit Unterschrift vom 04.02.2010 nachgewiesen, nachträglich ausgetauscht.

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der – mit der Stadt abgestimmte – Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) mit dem Vertragsgebiet (**Anlage 2**), der Bau- und Betriebsbeschreibung (**Anlage 3**) und den Ansichten mit Stand vom 18.01.2010 (**Anlage 4**)
- b) der Ausbauplan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit der von der Stadt genehmigten Baubeschreibung (**Anlagen 5.1 und 5.2**).

(siehe Anhang 1)

5. Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Art der baulichen Nutzung:

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

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

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

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl:

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

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

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen / First- und Traufhöhen:

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

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

5.2. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

5.3. Stellplatzanlage

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

Insgesamt entstehen auf der befestigten Fläche ca. 62 Einstellplätze. Davon sind

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

Dabei sollte bei der Herstellung der Stellplätze, deren Tiefe auf 4,50 m reduziert ist, darauf geachtet werden, dass der Niveauunterschied zu der angrenzenden Pflanzfläche minimiert wird, sodass diese mit dem vorderen Teil des Pkw überfahren werden kann.

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

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

5.4. Grundstückszufahrten

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

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

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

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

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

5.5. Verkehrsflächen

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

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

5.6. Anpflanzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Immissionsschutz

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

Grundlage für die schalltechnische Untersuchung waren folgende Verhältnisse:

Die örtliche Situation:

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

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

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

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

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

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

Geräuschquellen:

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

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

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

Geräuschquellen im Freien

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Ladezone werden folgende Ausgangswerte angesetzt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen zur Lärminderung

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

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

*) z. B. bei WR-Qualität im künftigen, benachbarten Baugebiet

5.8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die freistehende Werbeanlage (Pylon) ist die Höhe auf maximal 5 m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße. Da sich die Werbeflächen von Pylonen in der Regel in einzelne Elemente (Kassetten) aufteilen lassen, was sich – wie hier – für Objekte mit mehreren Betrieben anbietet, ist in der Gestaltungsvorschrift G 3 aufgenommen, dass die Aufteilung der Werbefläche in je ein Element (Kassette) pro Betrieb zulässig ist.

Zwar sind an der freistehenden Werbeanlage (Pylon) auch Werbeelemente mit Licht zulässig, jedoch ist ihre Beleuchtung auf die Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebes plus/minus eine halbe Stunde begrenzt, damit beeinträchtigende Wirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung möglichst ausgeschlossen bleibt. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen im gesamten Sondergebiet mit blinkendem oder bewegtem Licht unzulässig.

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

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

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

Umweltprüfung:

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

Belange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB:

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

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

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

Mit Schreiben vom 28.12.2009 weist die Region Hannover aus naturschutzrechtlicher Sicht vorsorglich darauf hin, dass die Vorschriften des Artenschutzes (§42 ff BNatSchG) auch in einem Verfahren nach §13a BauGB anzuwenden sind.

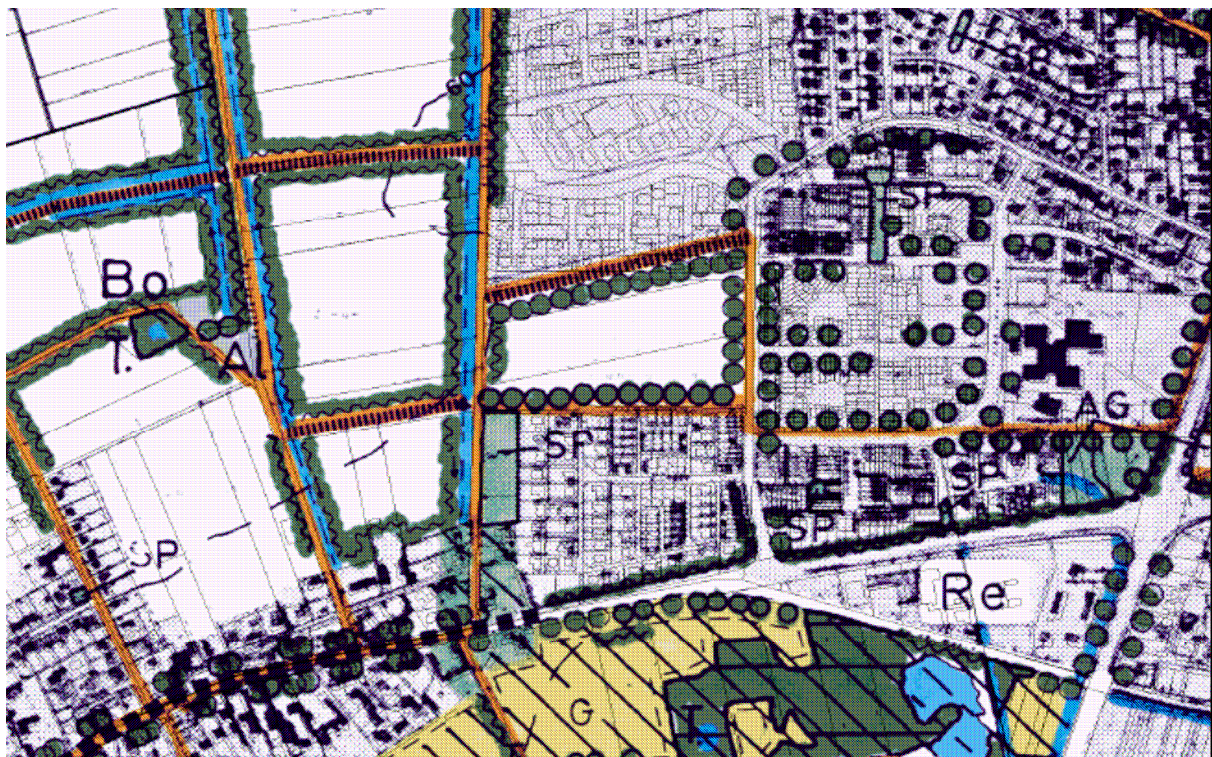


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf

6.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

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

Bodenverhältnisse:

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

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

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

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

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

Bodenfunde:

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

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

Hinweise der Denkmalschutzbehörde:

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

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

Außerdem weist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 16.12.2009 vorsorglich auf Folgendes hin:

„Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im näheren Umfeld liegen aber Fundorte einiger Urnenbestattungen der Frühen Eisenzeit und eines Feuersteindolches des Spätneolithikum. Da die Fläche des Plangebietes bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, kann das Auftreten bisher unentdeckter Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1. 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden

kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erarbeiten.

2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser Grabenschaufel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
3. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.“

6.3. Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung / Telekommunikation

Schutzgebiete:

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

Hinweis zum Trinkwasserschutz

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

Daher sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Maßnahmen im Plangebiet, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist somit besondere Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhüten.

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

Wasserversorgung / Energieversorgung / Abwasserbeseitigung / Löschwasser:

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

Träger der Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf. Die Stadtwerke Burgdorf weisen mit Schreiben vom 17.12.2009 darauf hin, dass vorhandene Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Aktuelle Leitungspläne sind dort vor Beginn der Baumaßnahmen anzufordern.

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

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Dazu weist die Region Hannover mit Schreiben vom 28.12.2009 aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht darauf hin, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes erforderlich ist. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen müssen gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

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

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

Telekommunikation:

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

6.4. Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung

Verkehrerschließung und Abfallentsorgung:

Die Erschließung und Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandene Mönkeburgstraße.

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

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

Mit Schreiben vom 27.11.2009 weist die Polizeiinspektion Burgdorf darauf hin, dass es im Ein- und Ausfahrtbereich durch die Lärmschutzwand, den geplanten Werbeträger und den Bewuchs zu keinen Sichtbehinderungen kommen darf. – Da die Lärmschutzwand explizit nur in der Fläche ‚A‘ zugelassen wird und zum Straßenraum noch die ca. 4 m breite Fläche ‚C 1‘ vorgelagert ist, kann eine Sichtbehinderung durch die Lärmschutzwand ausgeschlossen werden.

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

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, aha, weist mit Schreiben vom 04.01.2010 darauf hin, dass zum Zwecke der Entsorgung auf dem Grundstück alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein müssten. Der Behälterstandplatz müsste so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann. Ferner wäre ‚aha‘ durch den oder die Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

6.5. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

7. Durchführung der Planung

7.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

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

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

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

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

7.2. Flächenbilanz und Durchführung

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

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

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

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

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

Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

8. Beteiligungsverfahren

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 24.11.2009 bis zum 28.12.2009.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung mit Schreiben vom 19.11.2009. Es werden insgesamt 22 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.12.2009 angeschrieben.

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

- Nr. 2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover
- Nr. 6 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 12 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Niedersachsen/Bremen, Hannover
- Nr. 14 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 15 GLL Hannover – Katasteramt
- Nr. 17 Stadt Burgwedel
- Nr. 18 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 21 Samtgemeinde Wathlingen
- Nr. 22 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 09.12.2009
- Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hannover, Schreiben vom 22.12.2009
- Nr. 19 Stadt Lehrte, Schreiben vom 23.12.2009
- Nr. 20 Gemeinde Uetze, Schreiben vom 30.11.2009

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

Nr. 1 Region Hannover, Schreiben vom 28.12.2009

„zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 mit ÖBV „Nahversorgung - West“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Bedenken.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, da die geplanten Baumaßnahmen als Nachverdichtungen durch ein Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB ermöglicht werden sollen, entfällt somit die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung von vorhandenen Gehölzen und anderen Landschaftsstrukturen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf die Umweltprüfung wird ebenfalls verzichtet. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereitenden Eingriffen ist somit rechtlich nicht gefordert.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Artenschutzes (§42 ff BNatSchG) auch in einem Verfahren nach §13a BauGB anzuwenden sind.

Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes erforderlich ist. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen müssen gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Des weiteren wird aus abfallrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass bei Planungen auf der „grünen Wiese“ begründet sein sollte, warum keine Revitalisierung einer brachliegenden Fläche, soweit vorhanden und geeignet, möglich ist.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorsorgliche Hinweis bezüglich des Artenschutzes wurde in der Begründung im Kapitel 6.1 unter „Naturschutzrechtliche/-fachliche Belange“ ergänzt.

Ebenso wurde die hinweisenden Erfordernisse zur Versickerung des Niederschlagswassers im Kapitel 6.3 unter „Wasserwirtschaftliche Belange“ aufgenommen.

Die Anmerkung >zu Planungen auf der „grünen Wiese“< wird für diesen Standort u. a. mit Verweis auf das kommunale Einzelhandelskonzept und auf die Ausführungen im Kapitel 2.1 zurückgewiesen.

Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 04.01.2010

„zum o. g. Bebauungsplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.

Hinweis: Für den Immissionsschutz im Bereich des Einzelhandels ist die Region Hannover zuständig.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 14.12.2009

„die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planung keine Bedenken vor.

Das Plangebiet „Nahversorgung West“ ist im verbindlich durch den Rat der Stadt Burgdorf am 13.12.2007 verabschiedeten kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf als Standort mit einer begründeten Empfehlung zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes versehen worden (Prüfstandort 8 im Anhang Seite XII im Ein-

zelhandelskonzept). Damit kann die Planung als konzeptionell begründet anerkannt werden. Darüber hinaus erfüllt das Vorhaben nach Ansicht der IHK auch die raumordnerischen und städtebaulichen Vorgaben der Raumplanung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 8 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, aha, Schreiben vom 04.01.2010

„gegen den Bau eines Lebensmittelmarktes mit separatem Bäckerladen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Sollte es jedoch notwendig oder gewünscht sein, das Gelände zum Zwecke der Entsorgung befahren zu müssen, müssten alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein. Der Behälterstandplatz müsste so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann.

Ferner wäre ‚aha‘ durch den oder die Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir zzt. nicht vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Stellungnahme auch an den Vorhabenträger und den Grundstückseigentümer richtet, wurde das Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Abfallentsorgung“ entsprechend ergänzt. Außerdem hat die Stadt dem Vorhabenträger das Schreiben ‚aha‘ vom 04.01.2010 zur Berücksichtigung bei der Herstellung der Erschließung bzw. der Versorgungsanlagen zur Kenntnis gegeben.

Nr. 9 Stadtwerke Burgdorf, Schreiben vom 17.12.2009

„gegen den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir keine Bedenken.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

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

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern.

Des weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Baumpflanzungen und zur Leitungsanforderung sind bereits im Kapitel 6.3 der Begründung enthalten, die weiteren Hinweise wurden im Kapitel 6.3. ergänzt.

Nr. 11 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 17.12.2009

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen-

und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen an unseren TK-Linien erforderlich werden, so sind diese Arbeiten kostenpflichtig.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs 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 Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Postfach, 30145 Hannover, Telefon (0511) 308-7508, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet wird durch den Vorhabenträger, mit dem die Stadt Burgdorf zur Realisierung der Planung einen Durchführungsvertrag abgeschlossen hat, erschlossen.

Daher hat die Stadt dem Vorhabenträger das Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 17.12.2009 und den Plan mit den Telekommunikationslinien zur Berücksichtigung bei der Herstellung der Erschließung bzw. der Versorgungsanlagen übermittelt. Insofern wird der Erschließungsablauf rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt werden.

Nr. 13 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 27.11.2009

„gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Sehr positiv wird die Bemessung der Parkstände gesehen.

Im Ein- und Ausfahrtbereich darf es durch die Lärmschutzwand, den geplanten Werbeträger und den Bewuchs zu keinen Sichtbehinderungen kommen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise hinsichtlich Sichtbehinderungen wurden im Kapitel 6.4 der Begründung unter „Verkehrliche Belange“ ergänzt.

Nr. 16 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.12.2009

„zu dem o. g. Vorgang ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im näheren Umfeld liegen aber Fundorte einiger Urnenbestattungen der Frühen Eisenzeit und eines Feuersteindolches des Spätneolithikum. Da die Fläche des Plangebietes bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, kann das Auftreten bisher unentdeckter Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1. 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten

stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erarbeiten.

2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser Grabenschaukel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
3. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden außerdem im Kapitel 6.2 unter „Bodenschutz und Archäologie“ der Begründung aufgenommen.

Das Baugebiet wird durch den Vorhabenträger, mit dem die Stadt Burgdorf zur Realisierung der Planung einen Durchführungsvertrag abgeschlossen hat, erschlossen.

Daher hat die Stadt dem Vorhabenträger das Schreiben des Nds. Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2009 zur Berücksichtigung der genannten Auflagen – insbes. zum Oberbodenabtrag übermittelt und den Kontakt zwischen Nds. Landesamt für Denkmalpflege und Vorhabenträger hergestellt. Insofern werden die Erdarbeiten rechtzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt und durchgeführt werden.

9. Quellen

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

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

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

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

sowie

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

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

10. Verfahrensvermerke

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

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.

Burgdorf, 25.02.2010

gez. Walter

(LS)

gez. Baxmann

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 02.10.2009 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf, 25.02.2010

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

gez. Trappmann

gez. Behncke

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 02.10.2009 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ in der Zeit vom 24.11.2009 bis zum 28.12.2009 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch).

Burgdorf, 25.02.2010

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 22.01.2010 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 18.02.2010 beschlossen.

Burgdorf, 25.02.2010

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Anhang:

Anhang 1:

Durchführungsvertrag nebst Anlagen vom 19.10.2009 mit ausgetauschten Anlagen 1 (Konzeptplan), 4 (Ansichten) und 5.1 (Ausbauplan) mit Stand vom 18.01.2010

Anhang 2:

Schallgutachten^{*)}

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

ANHANG 1

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“**

Dieser Vertrag wurde einseitig beschrieben.

Nr. 383 der Urkundenrolle Jahrgang 2009

V e r h a n d e l t
zu 31303 Burgdorf, Marktstr. 43
am 19. Oktober 2009

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Markus Wzietek
mit dem Amtssitz in 31303 Burgdorf, Marktstr. 43

erschieden heute:

1. für die Stadt Burgdorf
Marktstraße 55, 31303 Burgdorf

- nachfolgend "Stadt" genannt -

Herr André Scholz, geb. am 14.05.1966
dienstansässig Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31303 Burgdorf

Vollmacht vom 12.10.2009 vorweisend

2. die Firma Rahlfs Immobilien GmbH
mit Sitz Lindenstraße 30, 31535 Neustadt a. Rbge.
- eingetragen im Handelsregister HRB 110968, Amtsgericht Hannover -

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Günter Rahlfs, geb. am 10.06.1941
geschäftsansässig Lindenstraße 30, 31535 Neustadt a. Rbge.
- befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB -

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Vorbefassungsklausel

Der Notar fragte gemäß § 3 BeurkG, ob in der vorliegenden Angelegenheit

- a) er außerhalb seines Notaramtes tätig war oder ist,
- b) juristische Mitarbeiter seiner Kanzlei tätig waren oder sind.

Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Notarbescheinigung

gem. § 21 Abs. 1 Bundesnotarordnung

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Register des Amtsgerichts Hannover HRB 110968 bescheinige ich, dass zur alleinigen Vertretung der Firma Rahlfs Immobilien GmbH mit Sitz in Neustadt a. Rbge. Herr Günter Rahlfs, geb. am 10.06.1941, legitimiert und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Die Erschienenen baten den Notar um die Beurkundung folgenden

**Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 0-85 "Nahversorgung West"**

und erklärten übereinstimmend Folgendes:

Teil I – Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes“ und die Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die dargestellte Teilfläche des Flurstücks 187/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel im ungefähren Ausmaß, das Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel sowie die dargestellte Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 24, Gemarkung Burgdorf im ungefähren Ausmaß gemäß **Anlage 2**.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der – mit der Stadt abgestimmte – Vorhaben- und Erschließungsplan [Stand 01.10.2009] (**Anlage 1**)
mit
dem Vertragsgebiet [Stand 02.10.2009] (**Anlage 2**),
der Bau- und Betriebsbeschreibung [Stand 17.09.2009] (**Anlage 3**) und
den Ansichten [Stand 02.10.2009] (**Anlage 4**)
- b) der Ausbauplan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen [Stand 02.10.2009] mit der von der Stadt genehmigten Baubeschreibung [Stand 02.10.2009] (**Anlagen 5.1 und 5.2**).

Teil II – Vorhaben

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 1 bis 4**).

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger erklärt sich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage und weist dieses gegenüber der Stadt durch eine Finanzierungsbestätigung einer Bank / Sparkasse nach.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
 - binnen drei Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anhand von vollständigen Bauvorlagen eine Baugenehmigung für das in § 3 beschriebene Vorhaben zu beantragen,
 - binnen zwei Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen und
 - das Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt und mit der Nutzung begonnen zu haben.

§ 5

Sicherung

Zur Sicherung der in § 4 eingegangenen Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine in § 4 aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 € zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird jeweils für jeden angefangenen Monat der Verspätung erhoben.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Gutachten und Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind, beibringen sowie die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke durchführen. Die Vertragsparteien werden die Gutachter und Planer, die die erforderlichen Aufträge bearbeiten sollen, einvernehmlich bestimmen. Hierzu gehören insbesondere:

- Erstellung einer Planunterlage nach der Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Erstellung eines Lärmschutzgutachtens.

Die Beauftragung erfolgt spätestens nach dem (VA-)Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Teil III – Erschließung

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 9 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 14 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem beigefügten Plan dargestellte Erschließungsmaßnahme (**Anlagen 5.1 und 5.2**) in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die Fertigstellungsfrist des § 4 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung des anzuschließenden Gebäudes benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 9

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - a) Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
 - b) die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung,
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Das Vertragsgebiet liegt in einem beantragten Wasserschutzgebiet. Die Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an andere bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Die Baustoffe haben den Anforderungen an Wasserschutzgebiete zu genügen (z. B. kein Recyclingmaterial).

§ 10

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Inhalt der Ausschreibung von Bauleistungen, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe) sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter mit der Stadt abzustimmen. Die Auftragserteilung für Bauleistungen bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Stadt.

- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 11

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese auf seine Kosten in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die schließt auch den eventuell erforderlichen Winterdienst ein.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Personenschäden bis zu 3 Millionen €, für Sachschäden bis zu 1 Million €) nachzuweisen.

§ 13

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche richtet sich nach den Vorschriften der VOB / VOL Teil B. Die Verjährungsfrist für sämtliche vom Vorhabenträger erbrachten Leistungen beginnt mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur

Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme erfolgt durch Plattendruckversuche zum Nachweis ausreichender Verdichtungsgrade. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen. Bestandspläne sind im dxf- oder dwg-Format sowie zusätzlich im pdf-Format zu übergeben. Mit dieser Forderung sollen der Stadt Rückschlüsse auf die Einhaltung der vereinbarten Qualitätsstandards gegeben werden;
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) Nachweise über die nach der Ausbauplanung geforderten Materialien erbracht hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt, der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Die Verkehrssicherungspflicht für das Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel, soweit es nicht Teil des öffentlichen Gehwegs wird, verbleibt beim Vorhabenträger. Diese Regelung gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger.

§ 15

Abwasserbeiträge

Für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage¹ sind vom Vorhabenträger Abwasserbeiträge nach den Regelungen der Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Burgdorf zu zahlen. Der Beitrag wird gesondert angefordert.

Teil IV – Schlussbestimmungen

§ 16 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ 17 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften gemäß § 19 zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 18 Anpflanzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen einschließlich der Entwicklungs- und Bestandspflege durchzuführen.
- (2) Die Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Hochbauten vorzunehmen.

§ 19 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus den §§ 7 – 14 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 20.000,00 € durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstituts.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Der Vorhabenträger kann diese Verpflichtung auch dadurch erbringen, dass er der Stadt Gewährleistungsbürgschaften der von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen in entsprechender Höhe übergibt. Der Vorhabenträger tritt seine Rechte aus den Bürgschaften an die Stadt bereits jetzt ab; diese nimmt die Abtretung hiermit an. Eine etwaige Übergabe / Abtretung der Bürgschaft berührt die Mängelansprüche der Stadt nicht. Der Vorhabenträger tritt ferner mit Übergabe der Anlage die ihm gegenüber den mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungsansprüche an die Stadt ab. Die Stadt nimmt bereits jetzt diese Abtretung an.

- (4) Die Bürgschaften sind entsprechend den Vorgaben der Stadt als Vertragserfüllungs- und Mängelansprachebürgschaft auszustellen.

§ 20 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 21 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 22 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) § 20 Abs. 1 wird abweichend vom Absatz 1 sofort wirksam.

§ 23
Teilunwirksamkeit

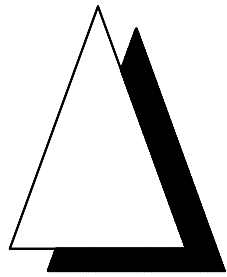
Im Falle der Unwirksamkeit einer in der heutigen Urkunde getroffenen Vereinbarung bleiben alle übrigen Bestimmungen dennoch gültig.

Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, die ungültige Bestimmung so umzudeuten oder zu ergänzen oder durch eine gültige Bestimmung so zu ersetzen, dass der beabsichtigte Zweck möglichst erreicht wird.

Die Anlagen lagen zur Durchsicht vor, wurden von den Vertragsparteien genehmigt und eigenhändig unterzeichnet.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

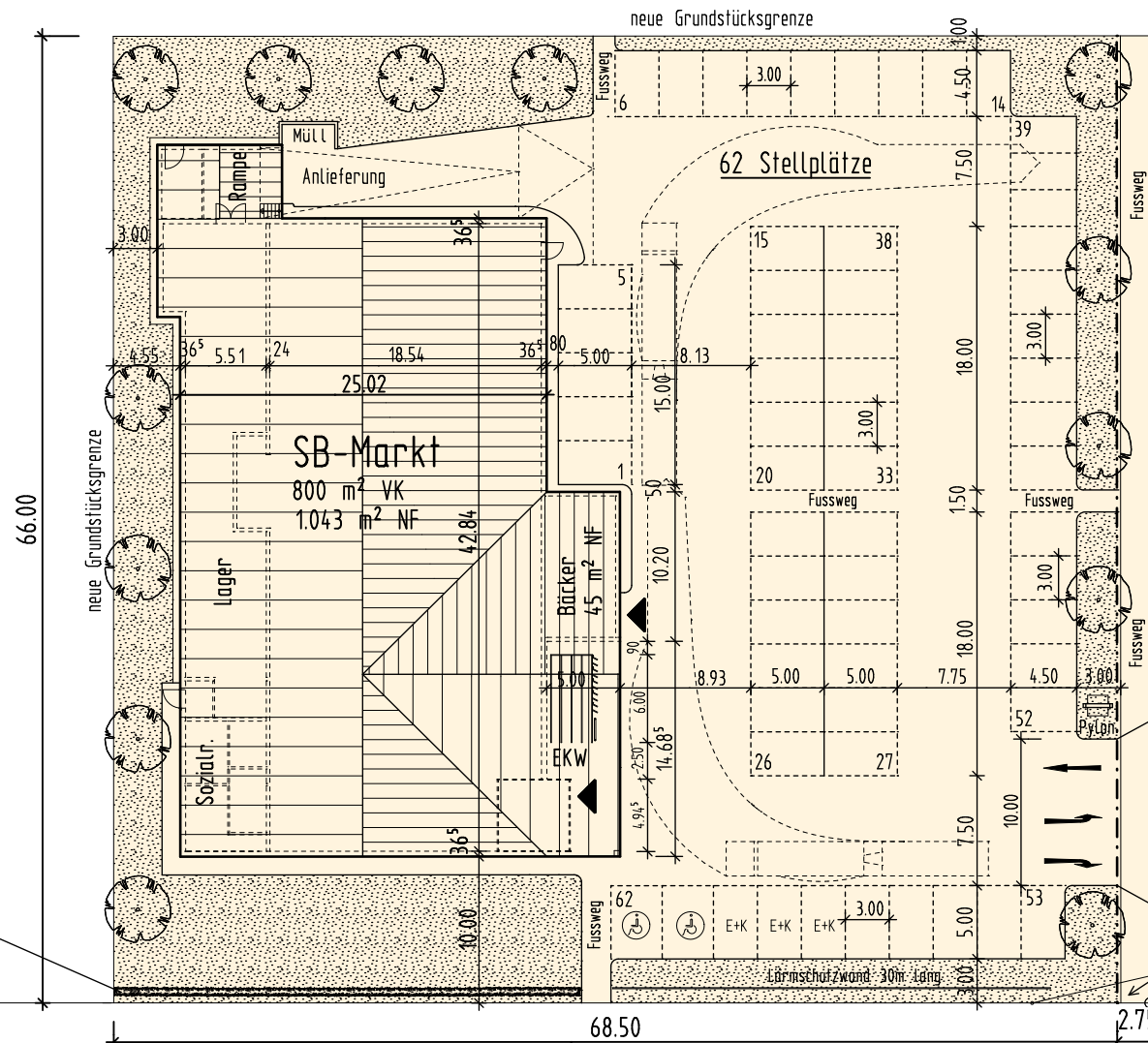
Andri Schuy
Gisela Rätz
Ma



188
3

187
2

Hainbuchenhecke
später 1,80 m hoch



Zilleweg

Weg

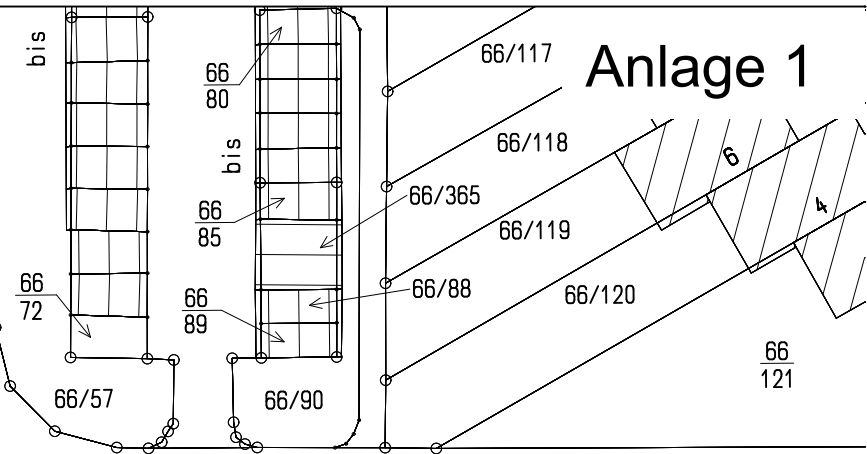
Mönkeburgstraße

Zu- und
Abfahrt

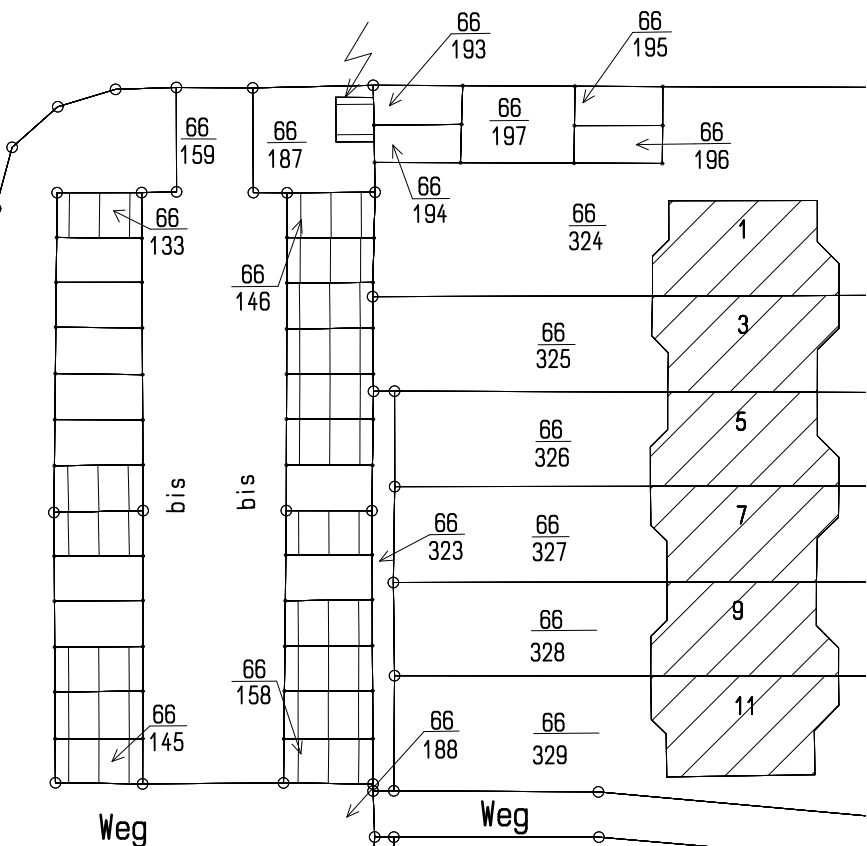
68
43

65
1

185
2



Elserstraße



Weg

Weg

Konzeptplan

Gebäude :	ca. 1.195 m ²
Vordächer :	ca. 72 m ²
Stellplätze, Fahr- und befestigte Flächen :	ca. 2.290 m ²
Grünflächen :	ca. 968 m ²

Grundstücksfläche : ca. 4.525 m²

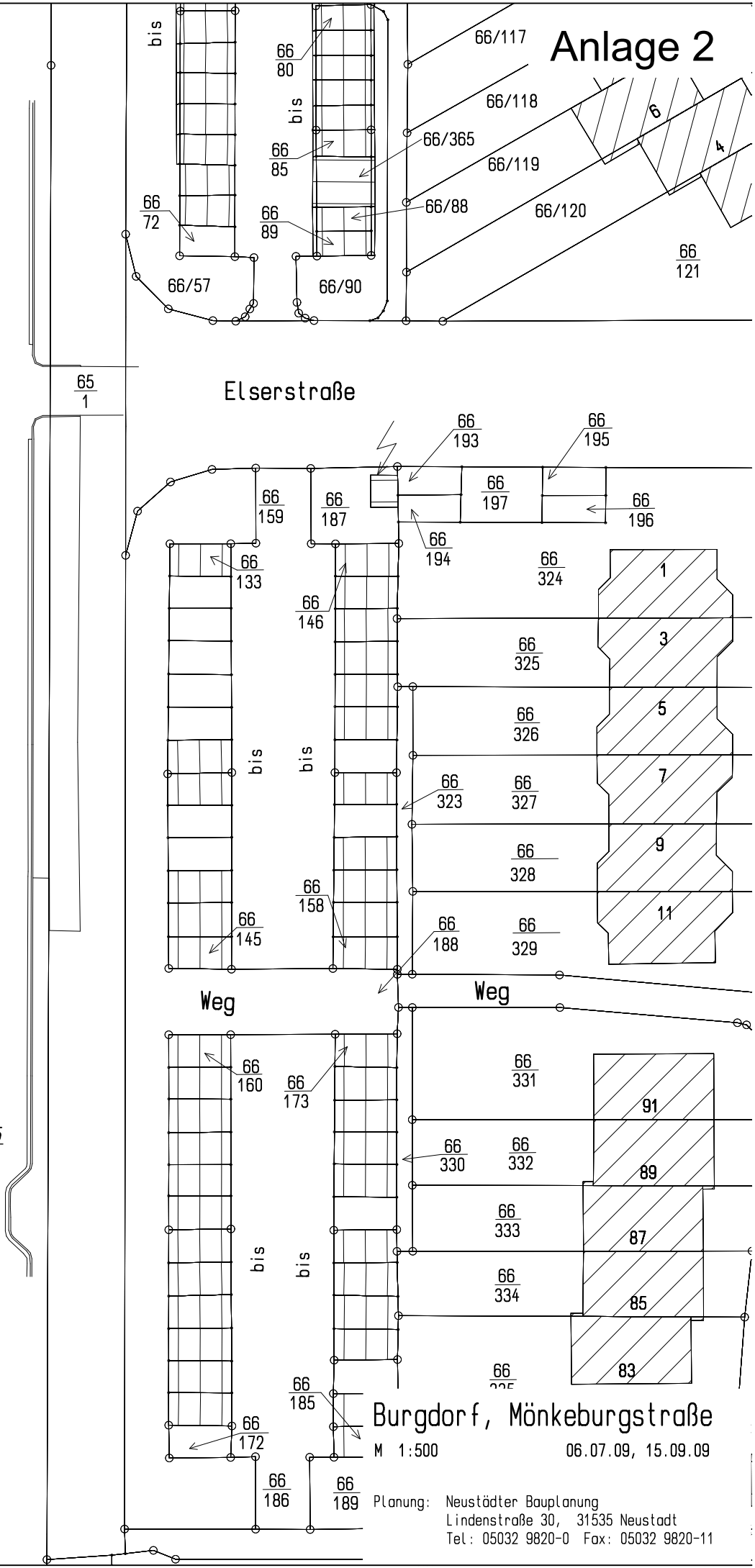
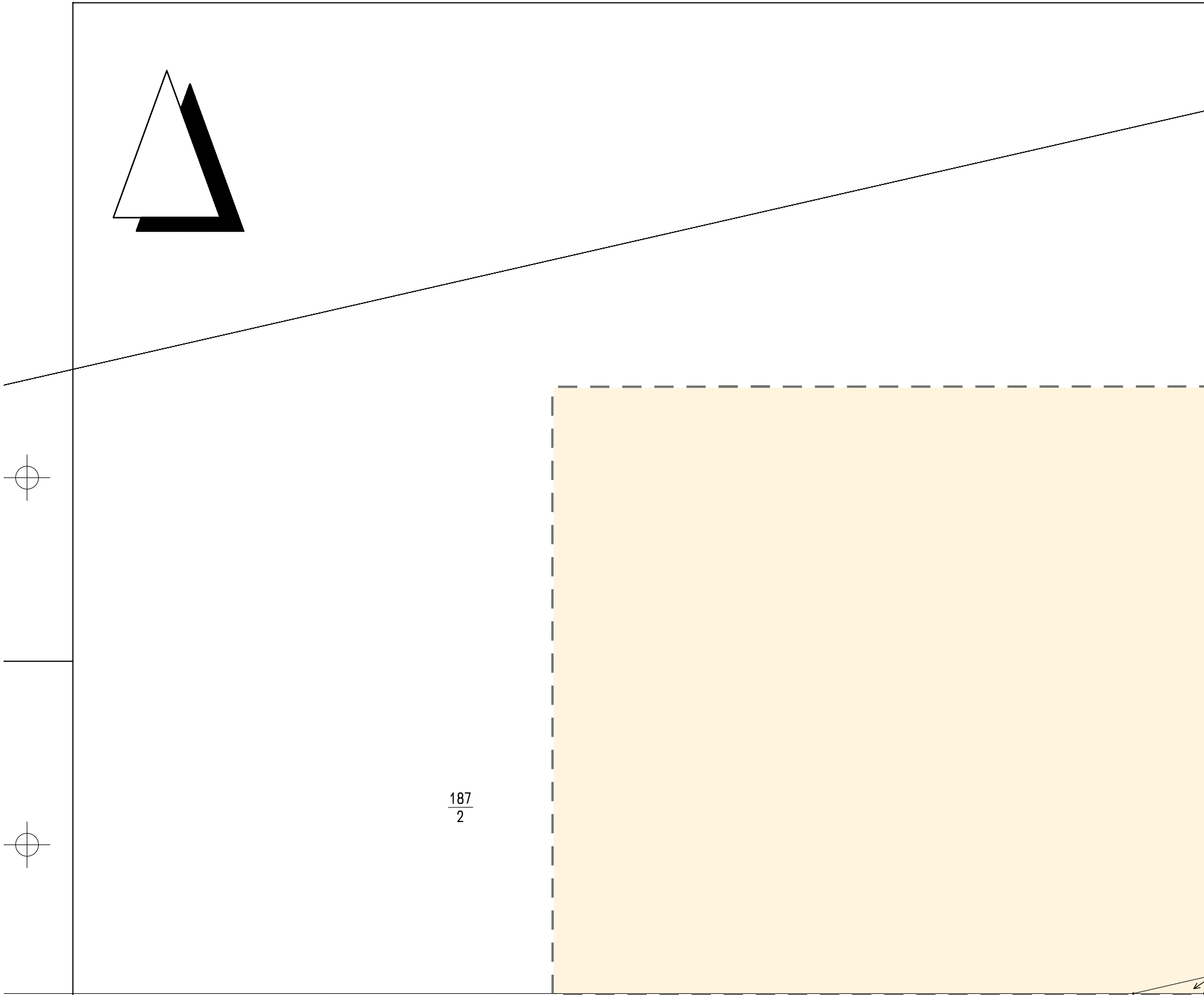
GRZ : 0,79
0,26

Burgdorf, Mönkeburgstraße

Konzept 3 M 1:500 07.10.08

geändert: 14.10.08, 22.10.08, 28.10.08, 21.11.08,
27.11.08, 28.04.09, 12.05.09, 06.07.09,
15.09.09, 29.09.09, 01.10.09, 17.11.09,
09.12.09, 18.01.2010

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11



Elserstraße

Burgdorf, Mönkeburgstraße

M 1:500 06.07.09, 15.09.09

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11

Neubau eines SB-Marktes mit Backshop in 31303 Burgdorf, Mönkeburgstraße

Bau- und Betriebsbeschreibung

1. Das Gebäude:

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

Höhen:

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

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

Fassadenmaterial:

SB-Markt Außenputz weiß, Sockel steingrau mit Riemchenlisenen (rot bunt glatt)

Backshop komplett Riemchen (rot bunt glatt)

Das Material:

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

Fassadenöffnungen mit Aluminiumrahmen gemäß Ansichtszeichnung, weitere Öffnungen eine Notausgangstür auf Ostseite sowie eine Tür zum Hausanschlussraum auf der Westseite.

Fenster der Nebenräume aus Einbruchschutz vergittert.

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

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

2. Außenanlagen:

Es werden insgesamt 64 Einstellplätze auf einer befestigten Fläche von ca. 2.320 m² hergestellt.

Davon sind 14 Plätze 3,00 m x 4,50 m groß

11 Plätze 2,50 m x 4,50 m groß

34 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß

2 Plätze 3,50 m x 5,00 m groß = Behindertenparkplätze

3 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß = Eltern und Kind Parkplätze

Die Stellplatzanlage wird durch 8 Bäume (z.B. Feldahorn) Stammumfang 18/20 cm mit Ballen 3 x verpflanzt gegliedert. Darüber hinaus werden im Bereich der Grünanlagen 10 weitere Bäume in der gleichen Ausführung gepflanzt.

Auf der Südseite wird die Eingrünung der Parkplatzanlage einerseits durch eine durchgängig gepflanzte Hainbuchenhecke, die zunächst ca. 0,80 – 0,90 m hoch sein wird, und später eine Höhe von 1,80 m erreichen wird, eingerahmt und andererseits durch eine bepflanzte 1,80 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Im Bereich der beiden Gehweganschlüsse an dem hier verlaufenden Geh-/Radweg zwischen Mönkeburgstraße und Ahrbergenweg sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Höhe der Bepflanzung wird hier dauerhaft max. 0,80 m betragen.

Das Material der Fahrbahn besteht aus fest verlegten grauen Verbundsteinen, Stärke 8,00 cm auf ca. 20,00 cm Mineralgemisch und fristsicherem Aufbau. Für die Regenwasserentwässerung ist eine Versickerung vorgesehen.

Das Material der Parkplätze besteht aus fugenoffenen Steinen mit ca. 1,50 cm Abstand, die mit Splitt verfüllt werden.

3. Betriebsabläufe:

Der Betreiber für den SB-Markt wird der Discounter Penny von der Rewe Gruppe sein. Der Backshop wird an einen selbständigen Bäcker vermietet werden.

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

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

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

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

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

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

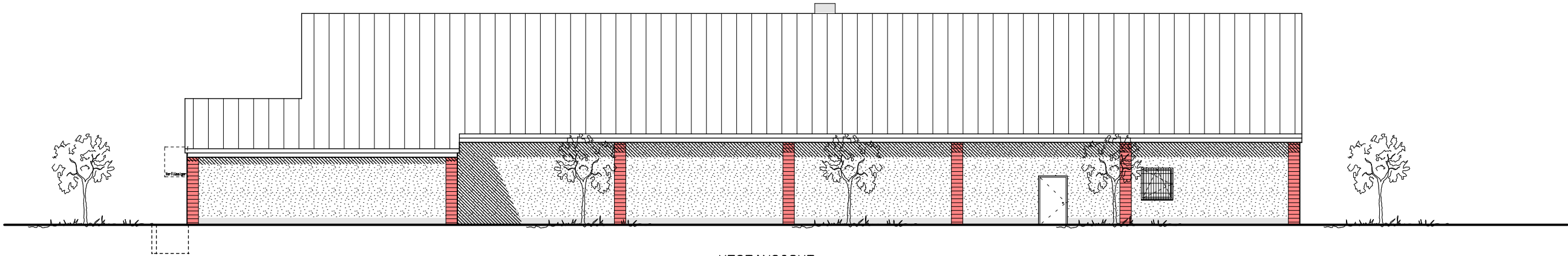
4. Sonstiges:

Die Grundflächenzahl bezogen auf das Gebäude beträgt ca. 0,26, die des Grundstücks, einschließlich Stellplatzanlage und aller befestigten Flächen, beträgt ca. 0,79. Ein Trafo ist auf dem Grundstück, sofern aus dem öffentlichen Netz 70 kw zur Verfügung gestellt werden können, nicht erforderlich.

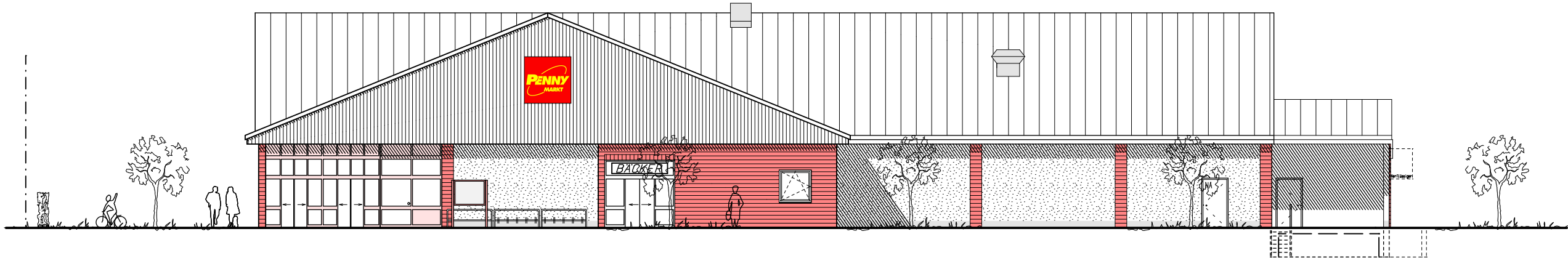
Als Werbeanlagen sind die in der Ansichtszeichnung dargestellten Werbungen auf den 3 Giebeln vorgesehen, sowie ein Pylon im Einfahrtsbereich.

Neustadt, den 17. September 2009

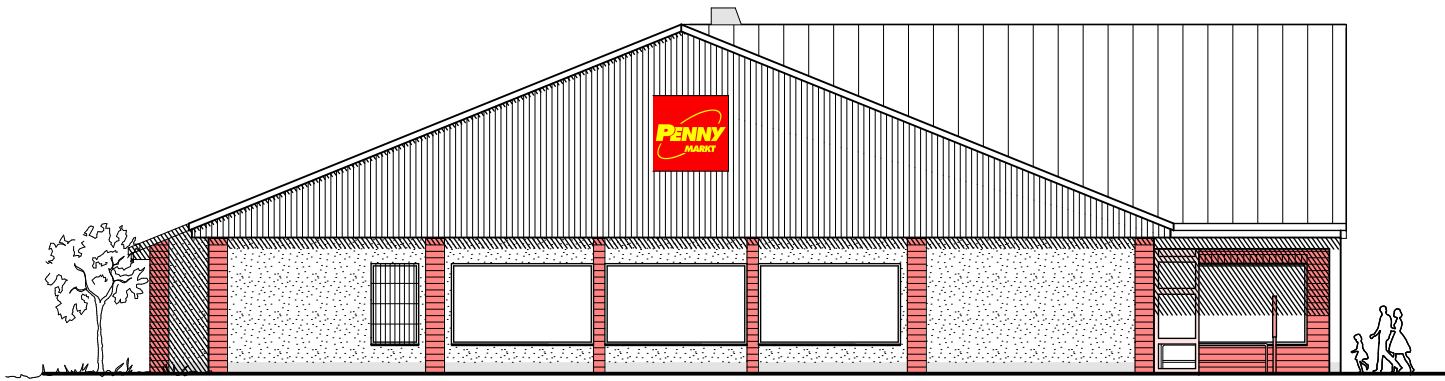
 Seite 2 von 2 -



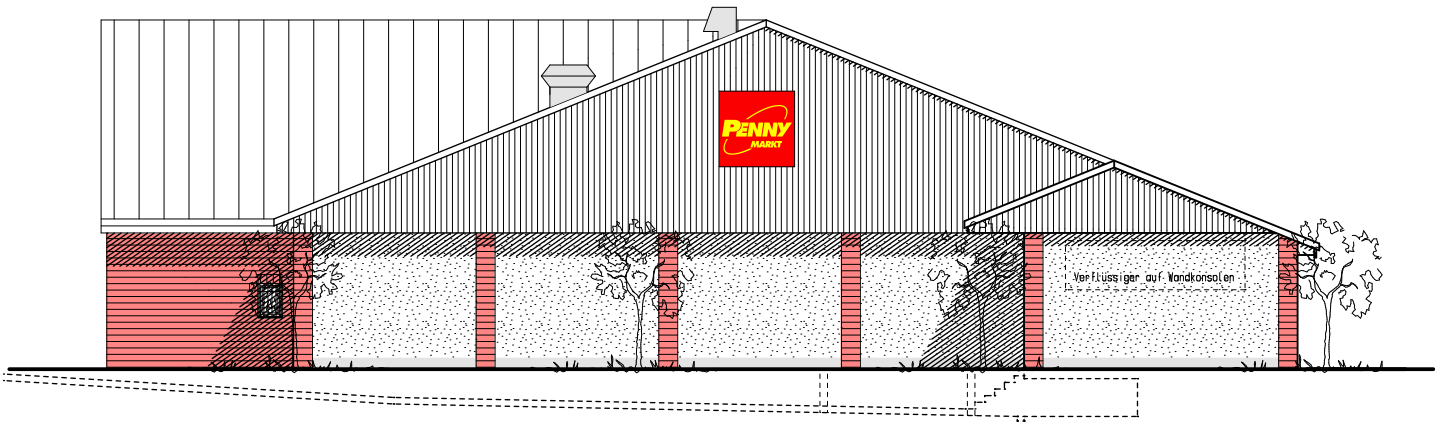
WESTANSICHT



OSTANSICHT



SUDANSICHT



NORDANSICHT

Eine Lise in der Ostansicht ergänzt	18.01.10	RZ
Ein- und Ausgangsanlage geändert, Sprassen aus den Schaufenstern	09.12.09	RZ
Einkaufswagenbox und Schauvitrine ergänzt, Bäume verschoben	02.10.09	RZ
Gebäude 50 cm breiter, dadurch neue Firsthöhe	15.09.09	RZ
Sockelfarbe, Riemchen-/Lisenenfarbe und Lüftungsanlage auf dem Dach ergänzt	17.06.09	RZ
GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:	DATUM:	

OBJEKT : Neubau eines SB-Marktes mit Backshop in
31303 Burgdorf, Mönkeburgstraße

BAUTEIL : Ansichten zum Konzept 3

MASZSTAB: 1:200

BAUHERR : Rahlfs Immobilien GmbH
Lindenstr. 30
31535 Neustadt

PROJEKT - NR.

DATUM 12.05.09

PLANUNG : NEUSTÄDTER BAUPLANUNG

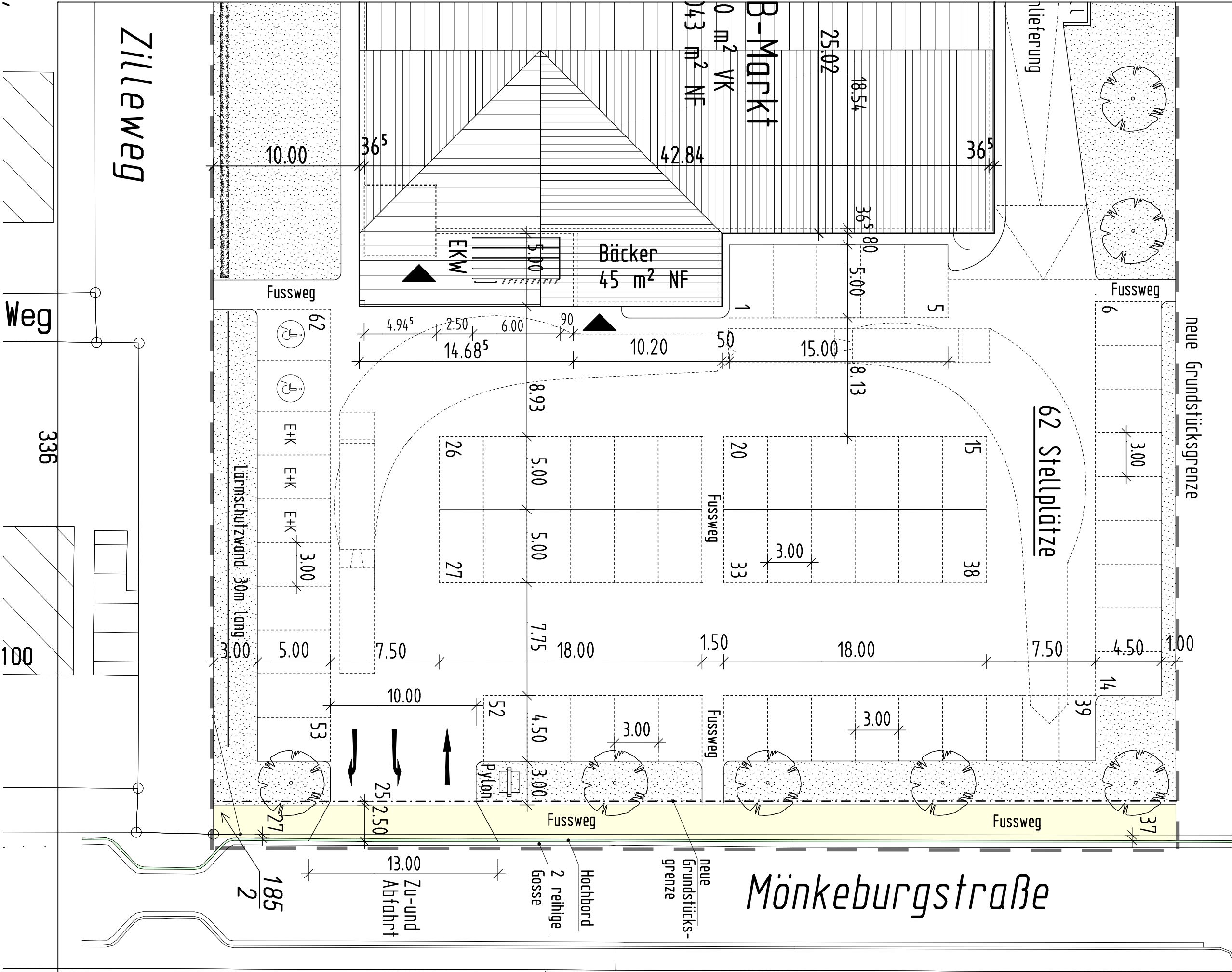
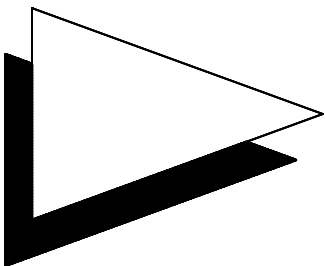
Dipl.-Ing. G. Rahlfs GmbH
31535 Neustadt, Lindenstr. 30
31521 Neustadt, Postfach 1360
Tel.: 05032/9820-0, Fax 05032/9820-11

GEZEICHNET RZ

BLATTGRÖSSE 30x42

BLATT - NR.

Anlage 5.1



Gebäude :	ca. 1.195 m ²
Vordächer :	ca. 72 m ²
Stellplätze, Fahr- und befestigte Flächen :	ca. 2.290 m ²
Grünflächen :	ca. 968 m ²

Grundstücksfläche : ca. 4.525 m²

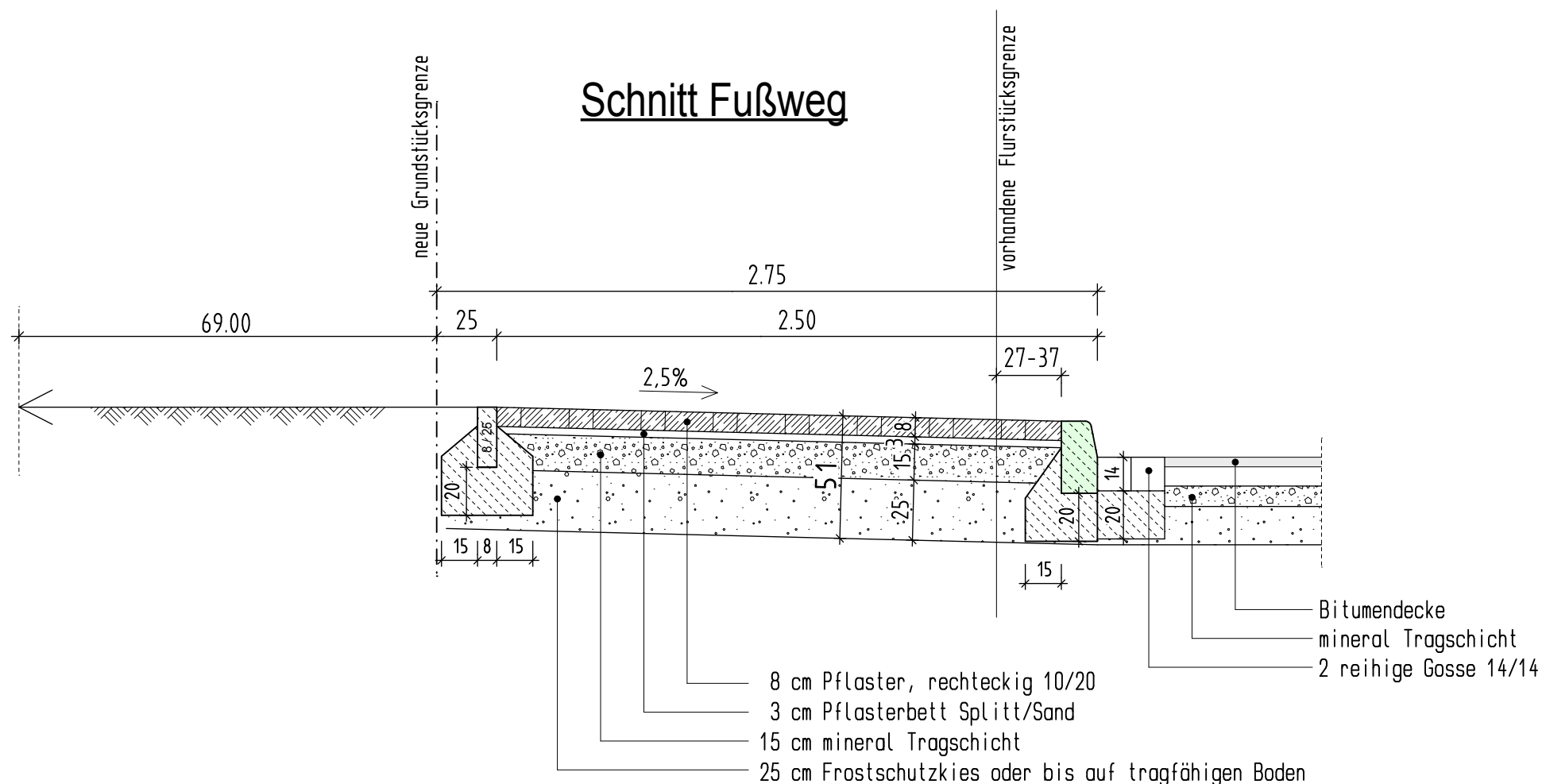
GRZ :	0,79
GFZ :	0,26

Burgdorf, Mönkeburgstraße

Konzept 3 1:250 07.10.08

geändert: 14.10.08, 22.10.08, 28.10.08, 21.11.08, 27.11.08, 28.04.09, 12.05.09, 06.07.09, 15.09.09, 02.10.09, 19.01.10

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11



Die Gehwegeinfassung zur Straße erfolgt mit vorhandenem Hochbord bzw. mit neuem Hochbord, Bordansicht an die vorh. Borde angepasst. Im Bereich der Zufahrt ist ein Rundbord mit 3cm Ansicht einzubauen. Beim Einbau eines neuen Bordes ist auch die Gosse zu erneuern. Hierfür ist ein Schneiden der Asphaltdecke mit anschließendem bituminösen Aufbau der Fahrbahn erforderlich. Der Beton unter Bord und Rinne muss mindestens 20 cm betragen und ist mittels Schalung einzubauen. Die Rückenstütze des Bordes ist in einer Mindestbreite von 15 cm herzustellen. Wenn keine Gosse an den Bord anschließt, ist dieser mit Rückenstützen einzufassen.

Burgdorf, Mönkeburgstraße

Schnitte Fußweg Maszstab 1:25
16.06.09, 06.07.09, 14.07.09, 27.07.09, 15.09.09

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11