

Gemeinde Wesendorf

Samtgemeinde Wesendorf · Landkreis Gifhorn

Vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB

„Aldi-Markt“

Präambel

Die Gemeinde Wesendorf beschließt aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft das rd. 7.280 m² große Teil-Flurstück aus 118/86 der Flur 2 der Gemarkung Wesendorf.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 12 BauGB.

§ 3 - Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 11 (3) 2 BauNVO als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

§ 4 - Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen ist die Errichtung eines eingeschossigen Aldi-Marktes mit max. 95 Stellplätzen gemäß anliegender Planzeichnung zulässig. Ergänzend wird festgesetzt:

- (1) Für den Lebensmitteldiscountmarkt mit den Bereichen Verkaufsraum, Warenlager mit Anlieferung und Sozial- und Technikräume ist eine Netto-Geschossfläche von 1.200 m² bis 1.300 m² zulässig.
- (2) Die Fassadengestaltung ist als Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot-braun-bunt zulässig. Die Dachgestaltung ist als Binderkonstruktion mit einer Dachneigung von 20° bis 25° mit Betondachsteinen in den Farbtönen rot-braun zulässig.
- (3) Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist parallel zu dem Flurstück 118/73 ein über OKT 2 m hoher Erdwall als Lärm- und Sichtschutz anzulegen und flächenhaft und dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- (4) Für das unter Pkt. (1) festgesetzte Vorhaben ist eine Öffnungszeit in den Zeiten zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig. Des Weiteren ist eine Warenanlieferung nur außerhalb der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig; pro Tag ist in den Zeiten zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr oder zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr maximal eine LKW-Anlieferung zulässig.
- (5) Auf dem unter Pkt. (3) festgesetzten über OKT 2 m hohen Erdwall ist auf der Dammkrone auf einer Länge von 25 m eine zusätzliche 1 m hohe Schallschutzwand zu errichten und ebenfalls flächenhaft und dicht zu begrünen.
- (6) Entlang der westlichen Grenze ist direkt entlang der dort geplanten Stellplätze eine weitere 2 m hohe Sicht- und Schallschutzwand zu errichten.
- (7) Die innerhalb des Geltungsbereiches sich befindende verfüllte Erdölbohrung „Wesendorf 41“ darf in einem Schutzkreis $r = 5$ m nicht mit Gebäuden überbaut oder abgegraben werden.
- (8) Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Infiltrationsanlagen zur schadlosen Versickerung zu bringen.
- (9) Die restlichen Freiflächen innerhalb der „Fläche A“, die nicht für bauliche Anlagen sowie Erschließung und Stellplätze genutzt werden, sind als wildkrautreicher Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzulegen, maximal zwei bis drei mal pro Jahr zu mähen und mit mindestens 16 Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

§ 5 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Entlang des Geltungsbereiches ist innerhalb der „Fläche A“ eine flächenhafte und dichte Baum-Strauch-Hecke mit Arten aus der Pflanzenliste 2 zu entwickeln (1 Gehölz pro 1,25 m², Verhältnis 1 Baum : 4 Sträucher, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art). Der Lärmschutzwall ist nur mit Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- (3) Pflanzenliste

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm


Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2
Bäume I. Ordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	
Quercus petraea	Traubeneiche	x	
Quercus robur	Stieleiche	x	x
Tilia cordata	Winter-Linde	x	
Tilia platyphylus	Sommer-Linde	x	
Bäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn		x
Betula pendula	Sand-Birke	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x
Populus tremula	Zitter-Pappel		x
Sorbus aucuparia	Eberesche		x
Sträucher			
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel		x

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x
Euonymus europaeus	Paffenhütchen		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x
Prunus spinosa	Schlehe		x
Rosa canina	Hundsrose		x
Salix cinerea	Grau-Weide		x
Salix viminalis	Korb-Weide		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		x

§ 6 – Verfahren und Rechtskraft

Die Planungsunterlage (Az.: 2006-8011) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand Juli 2006. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 24.07.2007


 (ÖbVI Erdmann)



Der VA der Gemeinde Wesendorf hat am 18.05.2006 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi-Markt“ beschlossen.

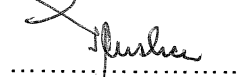
Der VA der Gemeinde Wesendorf hat am 28.03.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat am 20.07.2007 den Satzungsbeschluss gefasst.

Daten

Diese Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.08.2007 im
 Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 31.08.2007 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.
 Nr. 9/2007

Wesendorf, den 05.09.2007


 (Penshorn)
 Gemeindedirektor



Begründung

Die Satzung entwickelt sich aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Wesendorf. Der ortsansässige Aldi-Markt verlässt seinen innerörtlichen Standort und möchte an diesem Standort seine reine Verkaufsfläche auf rd. 950 m² vergrößern.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wesendorf südlich der L 286 Richtung Wahrenholz außerhalb der OD. Die Gemeinde wird parallel zu dem B-Plan die Verlegung der OD beantragen.

Östlich angrenzend verläuft eine 50 kV – Freileitung. Der beidseitige Schutzabstand von 25 m berührt den Geltungsbereich aber bleibt außerhalb der hochbaulichen Anlagen für den beabsichtigten Aldi-Markt.

Gleiches gilt für ein verfülltes Erdölbohrloch, welches sich im Bereich der Stellplatzfläche befindet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Feldweg, der nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger nicht weiter benötigt wird, so dass der Weg durch die geplante Baumaßnahme aufgehoben wird.

Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) aus der angrenzenden Landwirtschaft werden durch die anzupflanzende umlaufende 3 bis über 8 m breite Baum-Strauch-Hecke gemindert.

Bei dem zu errichtenden Gebäude handelt es sich um einen Lebensmitteldiscountmarkt in eingeschossiger Bauweise, der in die Bereiche Verkaufsraum, Warenlager mit Anlieferung sowie Sozial- und Technikräume untergliedert wird.

Der Eingang zum Verkaufsraum erfolgt stufenlos über eine Windfanganlage. Die Bauausführung erfolgt in konventioneller Massivbauweise mit einer Fassadengestaltung in Verblendmauerwerk, die durch Lisenen gegliedert wird. Das Verblendmauerwerk wird im Farbton rot-braun-bunt ausgeführt.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um eine Binderkonstruktion mit einer Dachneigung von ca. 22°, die mit Betondachsteinen im Farbton rot-braun eingedeckt werden. Im Bereich des Eingangsgiebels wird die Einkaufswagensammelstelle im überdachten Bereich integriert.

Die Warenanlieferung erfolgt über eine separate Anlieferrampe auf der rückwärtigen Giebelseite des Marktes. In dem Gebäude vorgelagert zur Wittinger Straße werden ca. 95 Kfz-Stellplätze errichtet. Die Einfassung der Stellplatzanlagen erfolgt durch gestaltete Grünflächen. Die Bepflanzung erfolgt mit Landschaftsrasen, Bodendeckern und heimischen Laubgehölzen.

Als Abgrenzung zum westlich angrenzenden Flurstück 118/73 wird ein ca. 5 m breiter und mit zusätzlicher Wand insgesamt 3 m hoher Erdwall angelegt, der anschließend vollständig begrünt wird.

Der Erdwall dient als Sicht- und Lärmschutz für den angrenzenden Stellplatzverkehr. Die Ausführung der Stellplatzanlage erfolgt in ungefasten Beton-Verbundstein-Pflaster, so dass die Geräusche der Einkaufswagen maximal reduziert werden. Aufgrund der gewählten Lage

des Gebäudes auf dem Grundstück, ist die Lärmimmission im Bereich der Anlieferzone mit dem größtmöglichen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung gewählt worden.

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden auf der Grundlage einer dazu erstellten Schallimmissionsprognose (Fa. TED, Bremerhaven, Projekt-Nr. 07.033-5 vom 19.02.2007) getroffen, vgl. § 4 (3) bis (6) der Satzung.

Der direkte Anlieferbereich an der Rampe ist überdacht und wird vollständig durch das Gebäude abgeschirmt. Die Kühlaggregate, das heißt die Außenverflüssiger, werden ebenfalls im Traufbereich der süd-östlichen Gebäudeecke angeordnet, so dass hier ebenfalls eine vollständige Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung entsteht.

Die Öffnungszeiten des Aldi-Markts bewegen sich im Rahmen von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Warenanlieferung ist gemäß Schallimmissionsprognose nur in der Tagzeit möglich.

Auch für die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser ist ein Baugrundgutachten erstellt worden (Geologik Wilbers & Oeder GmbH, Az. 06-1185B vom 03.05.06), welches den Untergrund dafür als überwiegend gut bis sehr gut beschreibt.

Der Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss beschlossen worden und liegt schriftlich vor. Auf einen gesonderten VEP als eigenständiger Teil zum vorhabenbezogenen B-Plan ist seitens des Vorhabenträgers gemäß Abwägung (vgl. Ablage 1) verzichtet worden.

Seite 6: **Geltungsbereich M 1:1.000** (DIN A 4)