Gemeinde Barendorf

Niederschrift

über die 27. Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses
der Gemeinde Barendorf am Dienstag, den 28.04.2015,
im Sitzungsraum des Dorfgemeinschaftshauses in Barendorf, Schulstraße 6

Beginn: 19.05 Uhr Ende: 20.30 Uhr

Anwesend		
vom Rat:	Ratsmitglied, Vorsitzender	Siegfried Kubiak
	Bürgermeister	Kay Benson (als Vertreter für Karl Wurm)
	Ratsmitglied	Joern Krumstroh
von der Verwaltung:	Gemeindedirektor	Dennis Neumann
als Gäste:	Beigeordneter	Bernd Hein (bis 19.50 Uhr)
	Ratsmittlied	Ralf Ballay
	Ratsmitglied	Rudolf Giera
	Ratsmitglied	Regina Wollschläger
	vom Büro Esfandiary/ Möller	Armando Esfandiary
		Nico Esfandiary
		Ben Möller
	von der NLG	Sandra Lehnigk
es fehlte entschuldigt:	beratendes Ratsmitglied	Herwig Dumjahn

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Kubiak begrüßte die Anwesenden und stellte, da die Mehrheit der Mitglieder des Gemeindeentwicklungsausschusses anwesend war, die Beschlussfähigkeit fest.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2015

Die Niederschrift vom 23.02.2015 wurde bei einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Stadtkamp“

a) Sachstand zu dem Projekt (Erweiterung des Edeka-Marktes sowie Entwicklung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche

Herr Neumann berichtete, dass die Gemeinde Barendorf Eigentümerin der Fläche südlich des Edeka-Marktes, zwischen dem Baugebiet „Im Stadtkamp“ und dem Edeka-Areal, ist. Es handelt sich dort um ein Grundstück in Größe von ca. 5.800 qm. Diese Fläche ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen, lässt daher relativ viel Spielraum für weitere Entwicklung.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, diese Fläche im Sinne einer sinnvollen gemeindlichen Entwicklung für eine weitere Bebauung freizugeben und gleichzeitig die Infrastruktur Barendorfs zu verbessern.

Aus diesem Grund, aber auch deshalb, weil der bestehende Edeka-Markt eine Erweiterung anstrebt, soll der Bebauungsplan, der über diesem Gebiet liegt, verändert werden.

Die Kerninhalte dieser Veränderung sollen im weiteren Sitzungsverlauf vorgestellt werden.

Die Gemeinde Barendorf kann die Entwicklung dieser Mischgebietsfläche nur mit guten und verlässlichen Partnern entwickeln. Aus diesem Grund hat es eine öffentliche Ausschreibung gegeben, in der alle interessierten Planer, Architekten aber auch Investoren die Möglichkeit hatten, sich für die Durchführung dieser Projektidee zu bewerben. In zwei Vorstellungsrunden, die mit drei potentiellen Planern bzw. Investoren durchgeführt wurden, kristallisierte sich schnell das Büro Esfandiary/ Möller aus Lüneburg als geeignetster Partner heraus.

Das Büro Esfandiary/ Möller ist derzeit damit beschäftigt, ein Konzept zu Entwicklung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche einschließlich Bebauung zu erstellen.

Als weiterer Partner konnte die Kreidebergsee GmbH gewonnen werden. Die Kreidebergsee GmbH besteht aus drei Gesellschaftern, die im Haupterwerb als selbstständige Firmenchefs fungieren. Diese GmbH soll das Vorhaben als Investor begleiten und am Ende die Fläche von der Gemeinde erwerben, um dann die Baukörper zu vermieten bzw. ggf. zu veräußern.

Die Bauleitplanung, die zunächst vorgeschaltet werden muss, wird durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) vorgenommen. Hierzu gibt es entsprechende Vereinbarungen. Als Projektleiterin fungiert Frau Sandra Lehnigk.

<u>Folgende Ziele werden durch die Gemeinde verfolgt:</u>

- Der Edeka-Markt soll seine Verkaufsfläche erweitern dürfen und einen entsprechenden Anbau vornehmen.
- Der Drogeriemarkt Budnikowsky soll in Barendorf angesiedelt werden, um die örtliche Infrastruktur weiter aufzuwerten.
- Die bestehende Sparkassenfiliale soll vom bisherigen Standort auf die neue Gewerbefläche umsiedeln.
- Der vorhandene Blumenladen soll die Möglichkeit erhalten ebenfalls auf die neue Gewerbefläche umzuziehen.
- Es soll eine Spielplatzfläche ausgewiesen werden.

Herr Neumann berichtete weiter, dass ein ausverhandelter Vertragsentwurf mit Edeka vorliegt, der alle relevanten Regelungsinhalte für die Durchführung dieser Vorhaben beinhaltet. Dieser Vertrag soll kurzfristig unterzeichnet werden. Die Inhalte dieses Vertrages entsprechen den Forderungen, die in diesem Ausschuss festgelegt worden waren.

Die nächste Aufgabe wird dann sein, dass mit den Investoren ein Vertrag geschlossen wird, der auf die weitere Kooperation miteinander abstellt. Darin sind viele Punkte u.a. der Kaufpreis des Grundstücks, Gestaltungs- und Erschließungsfragen sowie weitere vorhabenrelevante Punkte zu vereinbaren. Hierzu wird eine juristische Beratung notwendig werden.

Herr Neumann betonte, dass dieses Projekt auf einem guten Weg ist und sich in den nächsten Wochen entscheiden wird, ob die angestrebte Umsetzung wie geplant erfolgen kann.

b) Vorstellung und Beschlussempfehlung zur Gestaltung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche einschließlich der Baukörper

Herr Esfandiary stellte im weiteren Sitzungsverlauf den derzeitigen Planungsentwurf vor. Der Entwurf sieht vor, dass die Mischgebietsfläche auf der Höhe des bestehenden fußläufigen Durchgangs ca. hälftig geteilt wird. Auf der westlichen Seite soll ein Gewerbeareal entstehen. Der Baukörper soll in „L-Form“ angelegt werden und die Firmen Budnikowsky, Butterblume und die Sparkasse Lüneburg als Mieter aufnehmen. Das Areal soll in der ersten Planungsstufe sowohl von Westen als auch von Norden erschlossen werden. Das Gebäude soll mit hellen Klinkersteinen versehen werden und mit einer Metalleindeckung ausgeführt werden. Herr Esfandiary beschrieb die Vorteile einer Metalldacheindeckung. Bei einer Metalldacheindeckung ist eine Dachschräge von lediglich 15 Grad notwendig. Hingegen ein Ziegeldach in der Regel eine Dachneigung von 25 Grad benötigt. Das würde dazu führen, dass der Gebäudekörper höher werden würde. Dies hätte zur Folge, dass einer der prägenden Eichen (nördlich) vermutlich nicht gehalten werden könnte, weil das Dach sich dann im Kronenbereich des Baumes befindet. Des Weiteren würde die Dacheindeckung höhere Kosten verursachen.

Hinsichtlich des Wohnungsbaus präferiert das Büro Esfandiary/ Möller einen sogenannten „Putzbau“ in einfacher Bauweise. Es sollen in dem Gebäude ca. 18 Wohneinheiten entstehen, die sich bezüglich des Mietzinses in einem angemessenen Preisrahmen bewegen sollen (bezahlbarer Wohnraum). Herr Esfandiary zieht eine Bauweise nach Maßstäben KfW 70 in Erwägung. Die Fenstergestaltung wird in Anthrazit (Aluminium) geplant. Aufgrund der Nähe zur Ladezone des Edeka-Marktes werden besondere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Verbindungsflure zu den einzelnen Wohneinheiten sind derzeit als „Laubengänge“ geplant. Dies führt dazu, dass weiterer Lärmschutz geschaffen wird.

Herr Krumstroh fragte an, welche Kosten je Quadratmeter für den Wohnraum kalkuliert werden. Darüber hinaus fragte er an, ob die Zufahrtssituation mit der Edeka GmbH abgestimmt ist. Herr Esfandiary erklärte, dass es noch keine Angaben zu den Mietkosten gibt. Herr Neumann erklärte, dass Herr Trümmel von der Edeka Nord GmbH der geplanten Zuwegungssituation mündlich zugestimmt hat. Auf die Nachfrage von Herr Krumstroh, ob die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl als kritisch bewertet wird antwortete Herr Neumann, dass

es hierzu ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch das Büro Lademann & Partner gibt. Dieses Gutachten sagt aus, dass die Gemeinde die verlorenen Kaufkraftströme nach Barendorf zurückholt, sofern sich der bestehende Edeka-Markt erweitert. Barendorf ist als Grundzentrum eingestuft und hat daher auch die Aufgabe, seine eigene Bevölkerung ausreichend mit Nahversorgern auszustatten. Dieses Vorgehen wurde auch bereits mit der Kreisrätin Frau Scherf abgestimmt. Herr Neumann erwartet im Zuge des Beteiligungsverfahrens Kritik an diesem Vorhaben, jedoch beschreibt das vorliegende Gutachten die Maßnahmen als unkritisch.

Herr Kubiak fragte an, von welcher Stelle die Fa. Butterblume beliefert wird. Herr Esfandiary erklärte, dass dies unmittelbar vom Eingangsbereich aus erfolgen soll. Frau Lehnigk sagte auf Nachfrage von Herrn Kubiak zu, die Schallimmissionswerte im Bereich des Wohnkörpers nochmal zu prüfen und ggf. zu korrigieren, sofern der angegebene Wert fehlerhaft ist.

c) Vorstellungen und Beschlussempfehlung der relevanten Änderungen des Bebauungsplans einschließlich Beschlussempfehlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Frau Lehnigk stellte die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanänderungsverfahrens vor. Nach einem entsprechenden Beschluss, könnte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange begonnen werden. Diese Beteiligungsstufe würde vermutlich bis zum Ende der Sommerferien dauern. Sofern keine wesentlichen Änderungen vorgetragen werden, könnte Ende November 2015 ein entsprechender Satzungsbeschluss gefasst werden.

Folgende wesentlichen Punkte haben sich in den Vorberatungen ergeben:

- Die fünf südöstlich festgesetzten Bäume sind aus der Festsetzung herauszunehmen.
- Die Dachgestaltung soll als Pultdach zwischen 15 und 30 Grad festgesetzt werden.
- Die vier prägenden Eichen sollen als zu erhalten festgesetzt werden.
- Die nördlich der MI-Fläche gelegene Hecke soll vom östlichen Teil des Edeka-Gebäudes bis zum fußläufigen Durchgangsweg als zu erhalten festgesetzt werden. Im weiteren westlichen Verlauf wird diese Festsetzung herausgenommen, jedoch sind sich die Beteiligten einig, dass die Hecke soweit möglich erhalten bleiben soll.
- Im südöstlichen Teil des Gebiets wird ein Spielplatz ausgewiesen. Da für den Wohnbaukörper ebenfalls Spielflächen auszuweisen sind, wird hierzu eine Kooperation mit den neuen Eigentümern hinsichtlich der Errichtung eines Spielplatzes angestrebt.
- Die Gebäudehöhe darf 13 m nicht überschreiten (13 m notwendig, sofern eine Dachneigung von 25 Grad gewählt werden würde)
- Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes wird auf 1.900 qm festgelegt.

Die Ausschussmitglieder zeigten sich darüber einig, dass die Fragen der Dachneigung, Gestaltung und der Gestaltung der Hecke zwischen Durchgangsweg zum Edeka-Markt in Richtung Westen Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Investoren und der Gemeinde sein sollte. Die Bauleitplanung sollte nicht bereits im Vorwege diese Detailfragen beantworten, da sonst weitere Änderungsverfahren eintreten würden, sofern bestimmte Maßnahmen nicht umsetzbar wären.

Herr Benson fragte an, ob die Änderungen dieses Verfahrens sich auch auf die Flächen „Im Stadtkamp“ auswirken würden. Frau Lehnigk verneinte dies, da sich das Änderungsverfahren ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderungsstufe auswirken wird.

Auf Nachfrage von Herr Krumstroh führte Frau Lehnigk aus, das als zugelassene Werbeanlage jeweils 1 Pylon auf der Sondergebiets- sowie Mischgebietsfläche in Größe von 7,5 m zugelassen werden soll. Herr Kubiak erklärte, dass er Wert darauf legt, dass auf Werbeanlagen keine bewegten Bilder gezeigt werden. Frau Lehnigk erklärte, dass dies unzulässig ist.

Die weiteren Fragen und Anmerkungen wurden im Rahmen einer weiteren Diskussion behandelt.

Beschluss:
Der Gemeindeentwicklungsausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeindedirektor wird beauftragt die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. Der vorgelegte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans (Planausfertigung sowie textlichen Festsetzungen) werden mit folgenden Änderungen angenommen:

- Kontrolle der festzusetzenden Schallimmissionswerte (Prüfung durch NLG, ggf. Korrektur)
- Die nördlich der MI-Fläche gelegene Hecke soll vom östlichen Teil des Edeka-Gebäudes bis zum fußläufigen Durchgangsweg als zu erhalten festgesetzt werden. Im weiteren westlichen Verlauf wird diese Festsetzung herausgenommen, jedoch sind sich die Beteiligten einig, dass die Hecke soweit möglich erhalten bleiben soll

Dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Des Weiteren zeigten sich die Ausschussmitglieder darüber einig, dass die Frage der Baukörpergestaltung sowie der finalen Zuwegungsfrage zur Gewerbefläche Gegenstand weiterer Beratungen sein wird. Der Gemeindedirektor wird sobald wie möglich Ansichten vorlegen und diese den Fraktionen übersenden.

4. Anfragen
Es lagen keine Anfragen vor.

Kubiak
Vorsitzender

Neumann
Protokollführer

EDEKA

Fahrräder
5 Plätzen

SPARKASSE
I

BLUMEN
I

BUDNIKOWSKY
I

26 P

Fahrräder
10 Plätzen

Anlieferung

Müll

20 P

WOHNEN
II
III

II

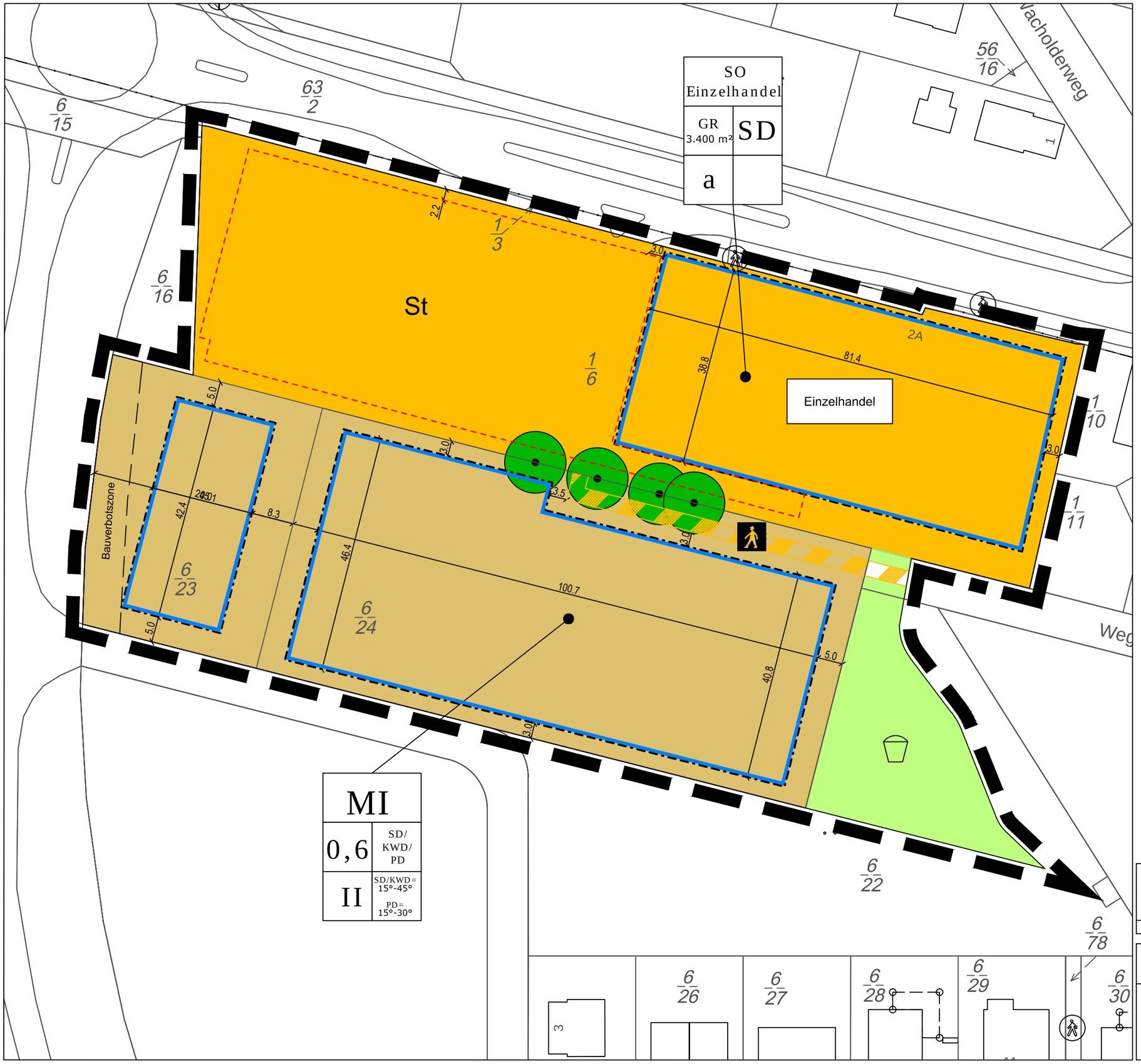
Müll

ENTWICKLUNG EINER GEWERBEFLÄCHE IN BARENDORF

STAND: 24.04.2015

LAGEPLAN M 1:500

esfandiary möller architekten
DORETTE-VON-STERN-STR. 10 21337 LÜNEBURG TEL. 04131-408930 INFO@EM-ARCHITEKTEN.DE



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11)

4. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Bauverbotszone Kreisstraße

1	
2	3
4	5

Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Grundflächenzahl (GRZ) bzw. max. zulässige Grundfläche (GR)

3 = Dachform (SD = Satteldach; KWD = Krüppelwalmdach; PD = Pultdach)

4 = Zahl der Vollgeschosse bzw. abweichende Bauweise (a)

5 = Dachneigung

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Geschäftsstelle Lüneburg • Wedekindstraße 18 • 21337 Lüneburg
• Telefon (04131) 9503-0
• Telefax (04131) 9503-30
• http://www.nlg.de
• E-Mail info-lueneburg@nlg.de

gezeichnet: 08.04.2015 Leh

M:_Projekte\21389 BP Stadtkamp 2, Änd\Zeichnungen NLG\Bebauungsplan\150421 BP Stadtkamp 2, Änd - Vorentwurf.dwg

Gemeinde Barendorf
Schulstraße 2
21397 Barendorf

Übersichtsplan
B-Plan-Änderungen
Maßstab 1 : 750

Bebauungsplan Nr. 8
"Stadtkamp, 2. Änderung"

Lüneburg, den 24.04.2015

Planverfasser: Dipl.Ing. Lehnigk

.....

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet

Im Mischgebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer maximalen Verkaufsgröße von 800 m² zulässig.

2. Sondergebiet Einzelhandel

2.1 In dem Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche zulässig.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen ist der Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden einschließlich Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind auch die „Kassenzone“, also der Bereich, in dem sich die Kassen und Durchgänge befinden und die Fläche, die mit „Pack- und Entsorgungszone“ bezeichnet wird und von den Kunden vor dem Betreten des abgetrennten Verkaufsbereichs sowie nach Verlassen der Kasse durchlaufen wird. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs des Einzelhandelbetriebes. Nicht zur Verkaufsfläche gehören auch diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.

2.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Deren Zufahrten sind, soweit in der Planzeichnung Einfahrtsbereiche für Baugrundstücke festgelegt werden, nur an diesen Stellen zulässig.

3. Fuß- und Radwege

Die als „Fuß- und Radwege“ gekennzeichneten Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigem Oberflächenbelag zu versehen.

4. Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße – 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand – dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

5. Schallschutz

Im Mischgebiet sind schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der der Geräuschquelle (hier Westumgehung (K 28) bzw. Lüneburger Straße (B 216)) abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Wohnräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der Geräuschquelle abgewandten Seite nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume, die an den lärmzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden müssen, ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen (Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern) der Gebäude gem. DIN 4109 zu schaffen.

An der zur Geräuschquelle gewandten Fassade müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Alternativ sind für die schutzbedürftigen Wohnräume geringere Schalldämm-Maße (R'w, res nach DIN 4109) als die oben genannten zulässig, sofern dieses für den Einzelfall nachgewiesen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohnräume (Wohnräume, Schlafräume sowie Kinderzimmer) ein Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109) von 30 dB(A) nicht unterschreiten. Die Außenbauteile von Wohnhäusern, die entsprechend der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung ausgeführt werden, halten dieses Luftschalldämm-Maß in der Regel ein. Ein Nachweis hierüber erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 NBauO wird die folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan Nr. 8 "Stadtkamp, 2. Änderung" als Festsetzung aufgenommen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Stadtkamp, 2. Änderung“ der Gemeinde Barendorf.

§ 2 Gestaltung und Abmessung der Baukörper

Die Gebäudehöhe darf – gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie – 13,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

Die Oberkante der Ansichtsfläche des Sockels darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt gem. § 2 Satz 2 liegen. Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaussenfläche, der von dieser erkennbar gestalterisch abgesetzt ist. Drempel (Kniestöcke) sind zulässig.

Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein sowie in ihrer Stellung parallel bzw. rechtwinkelig zum Hauptgebäude ausgerichtet sein.

§ 3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Materialien zu verwenden. Glasierte Ziegeln sind nicht zulässig.

Bei einer Dachneigung von 15° ist eine Metalleindeckung zulässig.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig.

Im Sondergebiet und Mischgebiet ist jeweils max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) darf 6,00 m (inkl. Werbeträger) über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.

Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Gemeinde Barendorf Barendorf, den 17.04.2015
Der Gemeindedirektor

Sitzungsvorlage

Zu beschließen im
☒ Verwaltungsausschuss ☐ Gemeinderat

Punkt 3 der Tagesordnung der 27. Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Stadtkamp“
- **a) Sachstand zum dem Projekt (Erweiterung des Edeka-Marktes sowie Entwicklung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche)**
- **b) Vorstellung und Beschlussempfehlung zur Gestaltung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche einschließlich der Baukörper**
- **c) Vorstellung und Beschlussempfehlung der relevanten Änderungen des Bebauungsplans einschließlich Beschlussempfehlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

keiner

Begründung:

zu a)
Herr Neumann wird hierzu einen Sachvortrag halten, wie der Sachstand hinsichtlich der Projektplanung ist.

zu b)
Durch den Architekten Büro Esfandiay/ Möller wird anhand von Planzeichnungen, Ansichten und Übersichtsplänen dargelegt, wie sich die Planungssituation auf der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche darstellt. Es wird neben der Erschließungssituation auch die Lage der Baukörper sowie die Ansichten präsentiert. Damit sich die Ratsmitglieder im Vorwege zur Sitzung einen Eindruck verschaffen können und Vorbereitungszeit haben, werde ich am 24.04.2015 Unterlagen per E-Mail an die Ratsmitglieder versenden. Diese Zeit sollte ausreichend sein, um sich grundsätzlich mit der vorgelegten Planung auseinandersetzen zu können und sich auf die Sitzung vorbereiten zu können.

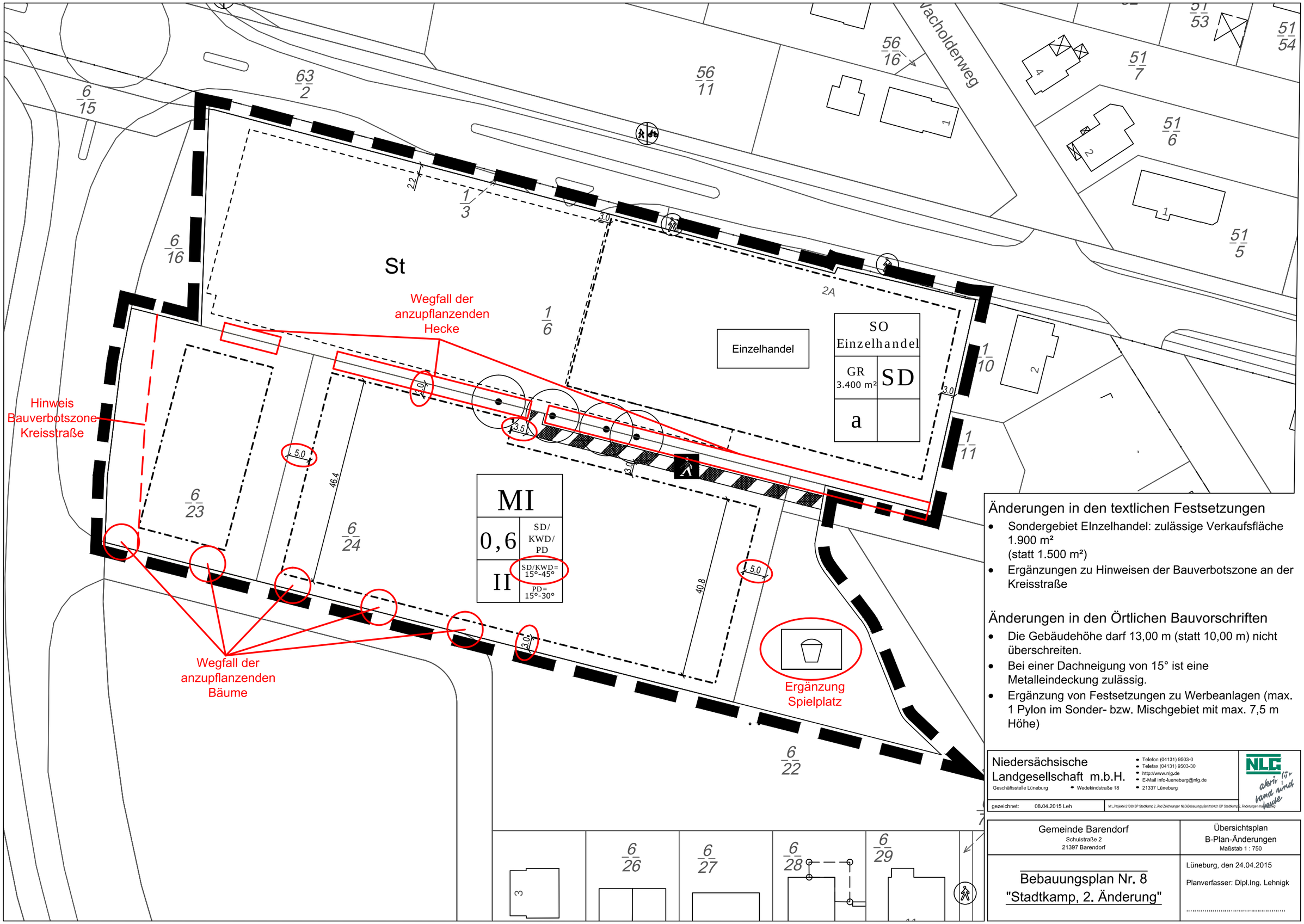
zu c)
Hierzu wird die Bauleitplanerin Frau Lehnigk von der NLG vortragen. Sie wird berichten, welche relevanten Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans notwendig sein werden. Eine entsprechende Vorlage ist ebenfalls für Freitag, den 24.04.2015 geplant.

Allgemeine Anmerkung:
Vor dem Hintergrund, dass derzeit viele Abstimmungsgespräche mit potentiellen Mietern, Planern und auch Edeka-Vertreten geführt werden, ist eine vorherige Bereitstellung der Vorlagen nicht möglich. Die Unterlagen sollen angemessen vor- und aufbereitet sein, um Ihnen eine fundierte Entscheidungsgrundlage an die Hand geben zu können. Dies bedarf Zeit und ist in den genannten Kreisen nochmals vorabzustimmen. Ferner habe ich veranlasst, dass beide Vorhaben (Edeka-Erweiterung sowie Entwicklung der Mischgebietsfläche) auf einem Plan zusammengefasst werden. Daher ist es notwendig, dass die Gemeinde auch eng mit dem zuständigen Architekten des Edeka-Projektes Herrn Matzak kooperiert.

Ich bitte daher um Verständnis, dass ich die Unterlagen derzeit noch nicht herausgeben kann bzw. noch erstellt werden müssen.

Meine Zielsetzung für die Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses ist es, dass wir eine Einigung hinsichtlich der Gestaltung beider Flächen (Edeka und MI-Fläche) hinbekommen. Sofern dies aus irgendwelchen Gründen nicht möglich erscheint wäre es sinnvoll, wenn sich der Ausschuss zumindest über die grundsätzlichen bauleitplanerischen Fragen einig wird, sodass mit der Änderung des Bebauungsplanverfahrens begonnen werden kann.

gez. Dennis Neumann



Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- Sondergebiet EInzelhandel: zulässige Verkaufsfläche 1.900 m²
  (statt 1.500 m²)
- Ergänzungen zu Hinweisen der Bauverbotszone an der Kreisstraße

Änderungen in den Örtlichen Bauvorschriften

- Die Gebäudehöhe darf 13,00 m (statt 10,00 m) nicht überschreiten.
- Bei einer Dachneigung von 15° ist eine Metalleindeckung zulässig.
- Ergänzung von Festsetzungen zu Werbeanlagen (max. 1 Pylon im Sonder- bzw. Mischgebiet mit max. 7,5 m Höhe)

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Geschäftsstelle Lüneburg • Wedekindstraße 18
• Telefon (04131) 9503-0
• Telefax (04131) 9503-30
• http://www.nlg.de
• E-Mail info-lueneburg@nlg.de
• 21337 Lüneburg

gezeichnet: 08.04.2015 Leh

M:_Projekte\21399 BP Stadtkamp 2, Änd\Zeichnungen NLG\Bebauungsplan\150421 BP Stadtkamp 2, Änderungen mit Begründung

Gemeinde Barendorf
Schulstraße 2
21397 Barendorf

Übersichtsplan
B-Plan-Änderungen
Maßstab 1 : 750

Bebauungsplan Nr. 8
"Stadtkamp, 2. Änderung"

Lüneburg, den 24.04.2015

Planverfasser: Dipl.Ing. Lehnigk

.....

Gemeinde Barendorf

EINLADUNG

zur 27. Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses der Gemeinde Barendorf
am Dienstag, den 28.04.2015, 19.00 Uhr,
im Sitzungssaal der Samtgemeindeverwaltung, Schulstraße 2

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.02.2015

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Stadtkamp“
   a) Sachstand zum dem Projekt (Erweiterung des Edeka-Marktes sowie Entwicklung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche)
   b) Vorstellung und Beschlussempfehlung zur Gestaltung der gemeindeeigenen Mischgebietsfläche einschließlich der Baukörper
   c) Vorstellung und Beschlussempfehlung der relevanten Änderungen des Bebauungsplans einschließlich Beschlussempfehlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

4. Anfragen

Kubiak
Vorsitzender

Neumann
Gemeindedirektor