

BEGRÜNDUNG

für den

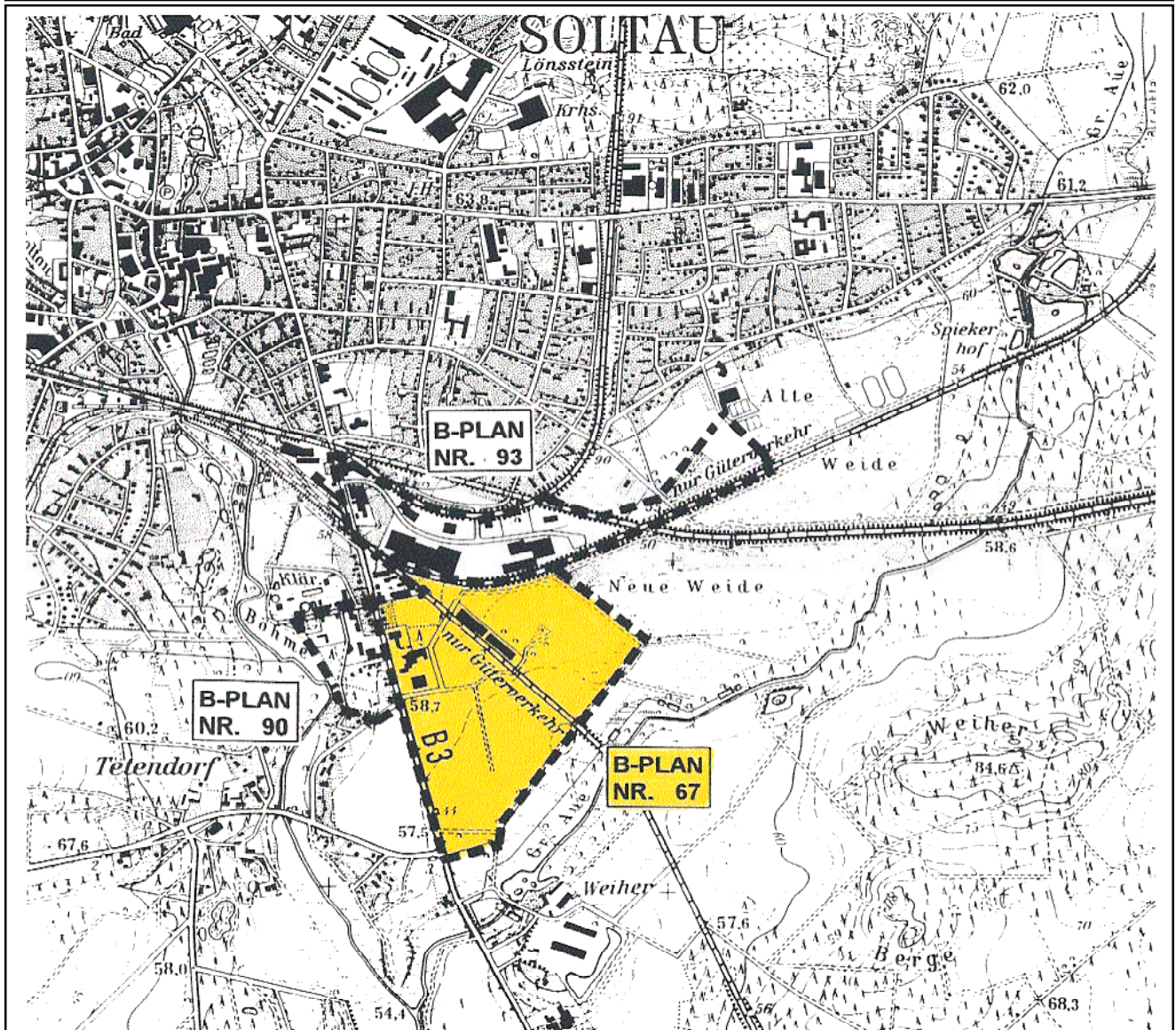
BEBAUUNGSPLAN NR. 67

der

STADT SOLTAU

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SOLTAU SÜD“

- mit örtlicher Bauvorschrift -



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 20.000

SATZUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|--|-----------|
| 1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67..... | 3 |
| 1.1 Gesetzliche Grundlagen..... | 3 |
| 1.2 Plangrundlage..... | 3 |
| 1.3 Planvorgaben..... | 3 |
| 2. LAGE DES PLANGEBIETES..... | 4 |
| 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches | 4 |
| 3. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 | 5 |
| 3.1 Planungsanlass / Planerfordernis..... | 5 |
| 3.2 Ziel und Zweck der Planung..... | 6 |
| 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN..... | 9 |
| 6. ERSCHLIEßUNG | 10 |
| 6.1 Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | 13 |
| 7.1 Immissionssituation..... | 13 |
| 7.2 Natur und Landschaft, gemeldetes FFH-Gebiet „Böhme“ | 14 |
| 7.3 Umweltverträglichkeit..... | 18 |
| 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG..... | 18 |
| 9. FLÄCHENBILANZ | 19 |
| 10. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG | 19 |

Anlagen:

- 1. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**
- 2. Lärmtechnische Beurteilung vom 10.01.2003**
- 3. Schematischer Übersichtsplan Entwässerung**

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422).
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:2000, die vom Katasteramt Soltau erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplanung

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. werden der Stadt Soltau als Mittelzentrum im ländlichen Raum unter anderem Funktionen und Aufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung ist in Mittelzentren für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Soltau ist Schwerpunkt auf den Regionalachsen und den Verzweigungen des regionalen Entwicklungskonzeptes für die Metropolregion Hamburg¹. Die Schwerpunkorte innerhalb der Metropolregion haben für die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben ein ausreichendes Flächenangebot bereitzustellen. Der Landkreis Soltau-Fallingb. ist vollständig in die Metropolregion Hamburg einbezogen.

¹ Vergleiche „Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg“, Leitbild und Orientierungsrahmen, Bericht der Lenkungsgruppe März 1994

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 rechtswirksam. Hier ist der Bereich zwischen der Bundesstraße 3 (B 3), der OHE²-Strecke nach Celle und der Vorbehaltstrasse für eine kommunale Entlastungsstraße zwischen der B 3 und der B 71 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für den Bereich zwischen der OHE-Strecke nach Celle, der OHE-Strecke nach Lüneburg und der geplanten kommunalen Entlastungsstraße wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Hier sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. am 30. November 1991 wirksam.

- **Vorhandene Bebauungspläne**

Für den Plangeltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, so dass der bebaute Bereich an der Celler Straße bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Der überwiegende Teil der Flächen, die teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden, waren bisher nach § 35 als Außenbereich zu beurteilen.

Nördlich des vorgesehenen Plangeltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 93 „Carl Benz Straße“, der im Jahre 1994 rechtskräftig geworden ist und Gewerbegebiete festsetzt.

Westlich der Celler Straße gegenüber der vorhandenen Bebauung Celler Straße 91 – 105 besteht der Bebauungsplan Nr. 90 „Winkelweg“, der im Jahre 1998 rechtskräftig wurde und Mischgebiete festsetzt.

2. Lage des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt von Soltau, östlich der Celler Straße (B 3) und südlich des Gewerbegebietes „Carl-Benz-Straße“ (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die OHE – Strecke nach Lüneburg bzw. die südliche Grundstücksgrenze der Straßenmeisterei (Celler Straße Nr. 89)

im Nord-Osten: durch den Gehölzstreifen / die Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Weges südlich „Neue Weide“

im Süd-Osten: durch die geplante und im wirksamen Flächennutzungsplan (1979) dargestellte kommunale Entlastungsstraße zwischen der B 3 und der B 71 und

im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Celler Straße (B 3)

2.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die derzeitige Nutzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche:

² OHE = Ostthannoversche Eisenbahnen Aktiengesellschaft

Teil 1: Hierzu gehört der planungsrechtlich zu sichernde Bestand an der Celler Straße mit vorhandenen Gewerbebetrieben (teilweise mit Erweiterungsabsichten), u.a. ein stahlverarbeitender Betrieb, ein Beherbergungsbetrieb, Einzelhandel (u.a. ein großflächiger Markt für Heimtextilien mit 1.150m² genehmigter Verkaufsfläche), öffentlicher Elektrizitätsversorgung, vereinzelter Wohnnutzung und östlich hinter der OHE-Strecke nach Celle zwei größeren Lagerhallen. In den letzten zwei Jahren haben sich weitere Betriebe angesiedelt, unter anderem ein Autohaus sowie eine Behindertenwerkstatt.

Teil 2 wird geprägt durch weitgehend ehemals intensiv – inzwischen nur noch teilweise - landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 50% des Plangeltungsbereiches) mit vereinzelt erhaltenswerten Landschaftselementen (Gehölze, Krautsäume).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35,6 ha.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67

3.1 Planungsanlass / Planerfordernis

Nach wie vor besteht ein kurzfristiger und mittelfristiger Bedarf für die Aussiedlung bzw. Umsiedlung ansässiger Gewerbe- und Industriebetriebe in Soltau. Dieser kann in den durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten selbst nicht gedeckt werden. Ausschlaggebend hierfür sind die nach Planungsrecht zulässigen Nutzungen, die Standortqualitäten, die Immissionsproblematik und fehlende oder unzureichende Flächenreserven. Hinzu kommt, dass sich die Ansprüche der Betriebe an die Flächen – nicht zuletzt wegen der zunehmenden Anforderungen im Bereich des Immissionsschutzes und der Lagegunst – verändert haben.

Außerdem sind bei der Stadt Soltau verschiedentlich ansiedlungswillige neue Betriebe vorstellig geworden, die möglichst kurzfristig Baugrundstücke mit spezifischen Standortqualitäten (Lage zur Kernstadt, Autobahnnähe, Gleisanschluss, Möglichkeit von nächtlichem Fahrverkehr) benötigen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Stadt Soltau diesen Bedürfnissen und Nachfragen gerecht werden.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 17. Mai 1990 einen Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes für den Bereich Soltau – Süd gefasst. Am 23. April 1991 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen vergrößerten Plangeltungsbereich (unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung an der Celler Straße) gefasst.

Nach Ausarbeitung des Bebauungsplanes und entsprechendem Beschluss durch den Verwaltungsausschuss wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 3. März bis zum 3. April 1992 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hiermit war die sog. Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erreicht. Auf dieser Grundlage wurden bereits folgende Betriebe angesiedelt:

Ein Großmarkt (Flurstück 53/6), ein „Fast-Food“- Restaurant (Flurstück 53/7), ein Textil-Mietdienst (Flurstück 51/4) und ein Bauunternehmen (Flurstück 58/2).

Der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1992 enthielt u.a. umfangreiche Festsetzungen zu Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Insgesamt waren hierfür etwa 11,5 ha vorgesehen, so dass gemäß der vorgenommenen Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes ein Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich war. Durch diesen relativ hohen Grünanteil

verblieben ca. 24 ha als Baufläche (hiervon 8 ha Gewerbegebiet und ca. 16 ha Industriegebiet).

Die Stadt Soltau hat sich deshalb dafür entschieden, den Bebauungsplan-Entwurf auch in Bezug auf die innere Erschließung zu überarbeiten, um die zur Verfügung stehenden Flächen nicht zuletzt aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindung (Nähe zum Autobahnanschluß „Soltau-Süd“ und der Möglichkeit für einen direkten Gleisanschluss) möglichst optimal für die Neuansiedlung bzw. Umsiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu nutzen. Gleichzeitig möchte die Stadt Soltau die Möglichkeiten des neuen BauROG³ vom 18. August 1997 nutzen, wonach z. B. nunmehr Ausgleichsmaßnahmen eindeutig auch außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich sind.

Durch das vorliegende überarbeitete Plankonzept können nunmehr insgesamt ca. 30 ha Baugebiet zur Verfügung gestellt werden, wobei der Grünanteil ca. 5,4 ha beträgt.

Nach einer zweiten öffentlichen Auslegung vom 12.05.1999 bis zum 11.06.1999 und einer dritten öffentlichen Auslegung vom 03.01.2000 bis zum 17.01.2000 wurden zwischenzeitlich folgende Bauvorhaben verwirklicht:

Eine Behindertenwerkstatt (Flurstück 58/4), ein Autohaus (Flurstück 47/6) und ein Handwerksbetrieb (Flurstück 42/4).

Anlass für die vierte öffentliche Auslegung war eine überarbeitete damit gerechtere Zuordnung von innerhalb des Plangebietes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz um Bestimmungen zur Luftreinhaltung ergänzt. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich von Flächen mit Pflanzbindungen geregelt.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes „Soltau-Süd“ mit optimierter Erschließung und Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Durch die Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen sowie einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Zusammenhang mit einer Gliederung der Baugebiete soll ein verträglicher Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Natur- und Landschaft gewährleistet werden.

³ Der Deutsche Bundestag hat in der 13. Legislaturperiode eine umfassende Novellierung des Städtebaurechts vorgenommen. Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung – **BauROG** – vom 18. August 1997 faßt den durch die Wiedervereinigung Deutschlands ausgelösten Entwicklungsschub im Städtebaurecht mit seinen Sonderregelungen zum 1. Januar 1998 wieder im BauGB zusammen. Parallel zu diesem Gesetzgebungsverfahren wurde das Bundesnaturschutzgesetz geändert. Unter anderem wurden die Richtlinien der EU zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und die Vogelschutzrichtlinie umgesetzt. Gleichzeitig wurde die Neuregelung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung präzisiert. Insgesamt wurden etwa 100 Änderungen und Ergänzungen in das Baugesetzbuch aufgenommen, wobei sich die Neuregelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ein roter Faden durch das Gesetz zieht. Besonders hervorzuheben ist hierbei, dass Ausgleichsmaßnahmen nunmehr zeitlich und räumlich von den Baumaßnahmen abgekoppelt werden können.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Planungsabsicht werden in dem Plangeltungsbereich Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Hierbei wird der Bereich zwischen der Celler Straße und der Bahntrasse Soltau-Celle mit Ausnahme des Grundstückes Celler Straße 101 – 103 als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Grundstück Celler Straße 101 – 103 wird aufgrund des vorhandenen stahlverarbeitenden Betriebes als Industriegebiet festgesetzt.

Der Bereich östlich der Bahntrasse Soltau-Celle wird mit Ausnahme der vorhandenen Lagerhallen (auf dem Flurstück 57/1) und eines Baugrundstückes zwischen Erschließungsstraße und der Fläche M1 (an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches) als Industrie- bzw. eingeschränktes Industriegebiet⁴ festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 BauNVO textliche Festsetzungen, durch die verschiedene spezifische Nutzungsarten gegenüber den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1.9** wird bestimmt, dass Vergnügungsstätten⁵ im Gewerbegebiet ausgeschlossen sind, da sie den Zielen und der Planungsabsicht dieses Bebauungsplanes widersprechen. Die Bauflächen sollen ausschließlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden. Im festgesetzten Industriegebiet sind sie ohnehin nach Maßgabe der BauNVO nicht zulässig.

Die **textliche Festsetzung Nr. 1.1.2** regelt für die Gewerbegebiete, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur im funktionalen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben zulässig sind. Die Geschossfläche dieser Nutzungen muss der Geschossfläche der Gewerbebetriebe untergeordnet sein. In den Industriegebieten sind diese Nutzungen unzulässig. Ansonsten stehen in der Innenstadt und im Dienstleistungszentrum Winsener Straße ausreichende Flächen für Büro- und Verwaltungsdienstleistungen zur Verfügung.

Gemäß **textlicher Festsetzung 1.1.3** sind Einzelhandelsbetriebe nur in Form des KFZ-Handels mit KFZ-Zubehörteilen für branchenübliche Sortimente allgemein zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird hierbei auf 300m² beschränkt. Außerdem muss sich die Geschossfläche des KFZ-Zubehörhandels der Geschossfläche des Kfz-Handels deutlich unterordnen. Herkömmliche Einzelhandelsgeschäfte bzw. auch größere Verbrauchermärkte sollen in dem gesamten Gebiet nicht zugelassen werden, da Gewerbe- und Industriegebiete, die vom Grundsatz nicht dem Wohnen zugeordnet sind, der Produktion und Verarbeitung vorbehalten werden sollen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 1.1.6** betrifft lediglich das Grundstück Celler Straße 105 und sichert als Ausnahme unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung eine Verkaufsfläche von max. 1.150m². Eine planungsrechtliche Absicherung der tatsächlich vorhandenen, jedoch nicht genehmigten Verkaufsfläche in einer Größe von 1.700m² entspricht nicht den Planungsabsichten der Stadt Soltau und würde zudem die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erfordern.

Aufgrund der Funktion der Stadt Soltau als staatlich anerkannter Erholungsort mit Sole-Kurbetrieb, als Fremdenverkehrsort „im Herzen der Lüneburger Heide“ werden

⁴ Siehe hierzu Punkt 7.1 der Begründung

⁵ Im Sinne der BauNVO (siehe Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung § 4a, Randnr. 22) sind Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/ oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.

durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.8** und **1.2.4** Betriebe und Anlagen, bei denen mit verfahrensbedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen ist, ausgeschlossen. Gleichzeitig wurde auf der Grundlage einer gutachterlichen Empfehlung von Herrn Professor Dr. Bitter aus Höxter, die Häufigkeit von Geruchseindrücken gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie⁶ (GIRL) in den Industriegebieten begrenzt (siehe Festsetzung 1.2.4).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung und berücksichtigt zum anderen die geplante bzw. angestrebte bauliche Entwicklung.

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)**⁷ von 0,6 festgesetzt.

Als **Geschossflächenzahl (GFZ)**⁸ wird 1,0 lediglich für die vorhandene kleinteilige Bebauung Celler Straße 91, 93 und 95 festgesetzt. Für alle übrigen Bauflächen wird eine **Baumassenzahl (BMZ)**⁹ von 3,0 festgesetzt.

Für den Fall, dass Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes und / oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen, ist als Ausnahme eine Erhöhung der Baumassenzahl bis zu 5,0 zulässig (siehe hierzu: **textliche Festsetzung Nr. 3**).

In Verbindung mit der Baumassenzahl wird in der Planzeichnung eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche bzw. des Bestandes (z.B. rückwärtiger Bereich des Grundstückes Celler Straße 101/103) von 12m bis 20m gestaffelt. Auch für die Gebäudehöhen gilt die Ausnahmeregelung im Sinne der o.g. Festsetzung, wonach gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung für Teilbereiche Gebäudehöhen bis zu maximal 25m zulässig sind. Ausgeschlossen von dieser Regelung sind allerdings die Randbereiche, für die ausschließlich Gebäudehöhen von max. 12 m zulässig sind. Untergeordnete Bauteile und Schornsteine stellen in der Regel keine erheblich prägenden Bauwerke dar. Aus betrieblichen und produktionstechnischen Gründen notwendige Schornsteine sollen uneingeschränkt zulässig sein.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Bauweise

Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen den Anforderungen der Betriebe gerecht werden. Um auch Gebäudelängen über 50m zu ermöglichen, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 4**). Die maximal möglichen Gebäudelängen ergeben sich aus den Baugrenzen.

⁶ Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) in der Fassung vom 13.05.1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 07.05.1999 – Erlass des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 06. Juli 1999

⁷ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,6 und einem Baugrundstück von 2.000m² dürfen bis zu 1.200m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) läßt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

⁸ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁹ Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO zulässig sind. (Zur Verdeutlichung: Bei einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 3,0 können 60% des Baugrundstückes 5m hoch oder z.B. 30% 10m hoch überbaut werden.)

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen. Auf die Festsetzung von Baulinien¹⁰ wurde verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig festgelegt, um eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke zugunsten weitestgehend optimaler Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe mit variablen Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Im Süden des Geltungsbereiches (Flurstücke 47/4 und 37/4) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen einer erneuten Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit nochmals erweitert. Ein Abstand von 20m zur Fahrbahnkante der B 3 (Celler Straße) bleibt jedoch gewährleistet.

Im Umfeld der vorhandenen Lagerhallen an der OHE-Strecke Soltau-Celle wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand zu den vorhandenen Lagerhallen von 30m gewährleistet wird¹¹.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung des Baugebietes und zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan die dazu notwendigen grünordnerischen Festsetzungen (siehe **textliche Festsetzungen Nr. 6 bis 8.10**). Die einzelnen Festsetzungen wurden nach Abwägung und nach Maßgabe von § 9 BauGB aus den Empfehlungen des Grünordnungsplanes¹² übernommen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche bestimmt. Danach werden ausdrücklich Anlagen für Sport und Spiel zugelassen. Hier ist bereits eine Sportanlage für „Inline-Skater“ vorhanden. Die Stadt Soltau sieht hier die Möglichkeit in noch günstiger Lage zur Kernstadt Angebote für diesen Freizeitsport zu schaffen, ohne dass umliegende Wohngebiete dadurch erheblich beeinträchtigt werden.

Die **textliche Festsetzung 8.7** trifft eine Ausnahmeregelung zur Breite der herzustellenden Gehölzstreifen zwischen den einzelnen Grundstücken. Diese Festsetzung hat den Zweck, die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Einzelfall ausnahmsweise zu verbessern, wenn ansonsten Belange des Brandschutzes (Feuerwehrumfahrt in der Abstandsfläche) dem entgegenstehen würden.

Nicht aus dem Grünordnungsplan übernommen wurde der Vorschlag zur Dachbegrünung. Die Stadt Soltau ist der Auffassung, dass eine Dachbegrünung aufgrund des erhöhten baulichen Aufwandes insbesondere bei größeren Hallen zu erheblichen Mehrkosten für die Betriebe führt und auch aus betriebstechnischen Gründen problematisch sein kann.

Ebenfalls nicht übernommen wurde die Empfehlung des Grünordnungsplanes, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Anpflanzgeboten sowie zwischen zu erhaltenden Bepflanzungen (Fläche E1 und E2) als Gras- und

¹⁰ An eine Baugrenze kann, an eine Baulinie muß gebaut werden.

¹¹ Gemäß Rücksprache mit dem Betrieb wird in den Lagerhallen Getreide gelagert, das im Rahmen der Schädlingsbekämpfung zeitweise begast wird. In diesem Zusammenhang ist aus Sicherheitsgründen ein Abstand zu umliegenden Gebäuden von 30m erforderlich.

¹² Büro Bielfeldt & Berg, Landschaftsplanung, Hamburg: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Soltau. (siehe Anlage 3)

Staudenfluren bzw. als Krautsäume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Aufnahme entsprechender Festsetzungen würde zu erheblichen Nutzungseinschränkungen der Baugrundstücke führen und z.B. die Anlegung von Feuerwehrezufahrten erheblich erschweren. Ein größerer Flächenverbrauch und eine geringere Ausnutzung des Standortes Soltau-Süd wären die Folge.

Ziel der Grünordnung ist die Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild einschließlich Erholungsfunktion durch das Gewerbe- und Industriegebiet. Dieses Ziel kann auch bei einem Verzicht auf die genannten Empfehlungen des Grünordnungsplanes noch erreicht werden. Siehe hierzu Punkt 7.2 der Begründung.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner günstigen Lage zur Autobahn (Hamburg – Hannover – Anschluss „Soltau Süd“) über die B 3 (Celler Straße) sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Grundstücke Celler Straße 91 bis einschließlich 105 werden unmittelbar von der Celler Straße ("Innerortslage") erschlossen. Die Erschließung aller übrigen vorhandenen sowie geplanten Gewerbe- und Industriebetriebe erfolgt ausschließlich über die festgesetzte innere Erschließungsstraße, die überwiegend bereits hergestellt ist. Nach der überarbeiteten Planung endet die Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes vor der Bahntrasse nach Celle. Die vorhandene Bahnquerung wird bis auf die erforderliche Breite zugunsten eines Geh- und Radweges zurückgebaut. Es fehlt noch die Fortsetzung der Erschließungsstraße hinter den Lagerhallen und der Anschluss an die Walter-Müller-Straße im Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße.

Die weitere Erschließung erfolgt in Abschnitten und orientiert sich an der Nachfrage ansiedlungswilliger Betriebe.

Unter Berücksichtigung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 20m breiten „Anbauverbotszone“¹³ an der Celler Straße wurde mit Ausnahme für die Grundstücke 47/4 und 37/4 ein 15m breiter anzupflanzender Gehölzstreifen festgesetzt und teilweise auch bereits angelegt. Zusätzlich wurden diese Bereiche und die Flurstücke 47/4 und 37/4 als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die sich bis in den Kurvenbereich der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes fortsetzen. Dies hängt damit zusammen, dass mittel- bis langfristig entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes der Ausbau einer kommunalen Entlastungsstraße Südost als direkte Verbindung der B 71 im Osten und der B 3 im Süden der Soltauer Kernstadt zur Entlastung der Innenstadt vorgesehen ist. Die grundsätzliche Trassierung der geplanten Verbindung ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan von 1979 rechtswirksam dargestellt.

Die **textliche Festsetzung 5.2** lässt zugunsten des Eckgrundstückes (Flurstück 47/4 bzw. 37/4) eine Ausfahrt ausnahmsweise zu, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Diese Ausfahrt ist mittlerweile verwirklicht.

Um die weitere Planung dieser Straße nicht zu erschweren und Eingriffe in sensible südöstlich angrenzende Landschaftselemente zu vermeiden, wurde die südöstliche Grenze des Plangebietes gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung und den Dar-

¹³ siehe § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

stellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes um 25m nach Nordwesten zugunsten der geplanten kommunalen Entlastungsstraße Südost verschoben. Das bedeutet eine Verringerung der für das Mittelzentrum Soltau wichtigen Gewerbe- und Industriegebiete am Standort Soltau-Süd um mehr als einen Hektar zu Gunsten der Belange des gemeldeten FFH-Gebietes Böhme, in das Teile der Niederung der Großen Aue als „Anhängsel“ aufgenommen wurden.

Die vorhandenen planfestgestellten Bahnanlagen sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die **textliche Festsetzung Nr. 8.9** lässt Gleisanschlüsse der angrenzenden Gewerbe- und Industriegrundstücke ausdrücklich zu. Gleisanschlüsse sind mit der OHE in Celle abzustimmen und erfordern entsprechende eisenbahnrechtliche Zulassungsverfahren.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange forderte die LEA – Gesellschaft für Bahnaufsicht mbH –, die freizuhaltenden Sichtflächen am Bahnübergang (2,75m von der Gleisachse auf einer Länge von mindestens 180m) in die Planzeichnung einzutragen. Auf die Aufnahme der Sichtflächen in die Planzeichnung wird verzichtet. Die im Bebauungsplan als Bahnanlage nachrichtlich übernommene Fläche ist ca. 11m breit. Eine Bepflanzung innerhalb dieser Fläche sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vor. Das zu berücksichtigende Sichtdreieck liegt vollständig innerhalb der Fläche für Bahnanlagen. Eine entsprechende Übernahme erübrigt sich deshalb.

Der Ausbaustandard der Erschließungsstraße kann dem Straßenquerschnitt auf der Planzeichnung entnommen werden. Zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg auf der linken Seite verläuft ein 2m breiter Grünstreifen (in Fahrtrichtung von Süden). In diesen Grünstreifen werden mit einem Abstand von 10m großkronige Laubbäume (Bergahorn) gepflanzt, so dass zusammen mit den Bäumen auf den Privatgrundstücken auf der gegenüberliegenden Seite an der Entwässerungsmulde (siehe **textliche Festsetzung Nr. 8.5**) eine Allee entsteht.

Durch die geplante Lage der Erschließungsstraße sollen insbesondere im Osten bzw. Südosten des Plangebietes möglichst große Grundstücke ermöglicht werden. Sollte sich wider Erwarten ein größerer Bedarf nach kleineren Baugrundstücken ergeben, soll die Erschließung zusätzlich über private Straßen gewährleistet werden.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches liegt ein landwirtschaftlicher unbefestigter Weg, der angrenzende Nutzflächen erschließt und in die Planzeichnung so übernommen wurde. Eine Veränderung bzw. ein Ausbau dieses Weges sind nicht vorgesehen.

Nach Angabe des zuständigen Straßenbauamtes Verden ist – bei einer zugrundegelegten Geschwindigkeit von 80 km/h auf der B3 – ein freizuhaltendes Sichtdreieck mit einer Anfahrtsichtweite von 10m (gemessen ab Fahrbahnrand) und einer Schenkellänge von 210m auf der B3 erforderlich. Aus diesem Grunde wurde ein entsprechendes Sichtdreieck als Darstellung ohne Normcharakter zusammen mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** in den Plan aufgenommen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Kanalnetz mit Anschluss an die städtische Kläranlage.

Anfallendes belastetes Oberflächenwasser aus den neu entstehenden Baugebieten soll nach erforderlicher Vorklärung über Öl- und Leichtflüssigkeitsabscheider und Absatzbecken in die bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Um eine Überlastung der öffentlichen Niederschlagswassersysteme auszuschließen, darf jeder Anlieger nur maximal 2,5 l/s-ha Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem einleiten. Die Einleitung darüber hinausgehender Mengen ist mit der Stadt Soltau, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, abzustimmen.

Das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum wird über 2 m breite Mulden im Seitenraum abgeleitet und versickert. Die Mulden und Gräben, einschließlich der Flächen für Regenrückhaltebecken sind ausreichend dimensioniert, um eine ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Bereiche, die erst im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes erschlossen werden, werden noch beantragt.

Trinkwasser, elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen werden von den Versorgungsträgern bereitgestellt. Träger der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Soltau GmbH. Die Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze. Die Trassen der notwendigen Versorgungsleitungen werden überwiegend wartungsgünstig in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und gegebenenfalls in der privaten Erschließung untergebracht. Ein Teil der vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen liegt teilweise bis ca. knapp 10m außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Hierfür wurden in der Planzeichnung entsprechende Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind. Um hier auch ggfs. erforderliche Wartungsarbeiten zu ermöglichen, wurde die Baugrenze in einem Abstand von 5m zur Leitungstrasse festgesetzt.

Im Norden des Plangeltungsbereiches durchschneiden eine vorhandene Schmutz- und eine Regenwasserleitung (Hauptsammler) ein geplantes Baugrundstück. Hier wurde auf einen Abstand der Baugrenze zur Leitungstrasse verzichtet. Eine Überbauung dieser Fläche soll nicht von vornherein ausgeschlossen werden, bedarf jedoch in jedem Fall einer Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

Nach Auskunft des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Soltau erfolgt die genehmigte Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zum Teil über die Böhme und zum Teil über die Aue. Siehe hierzu Übersichtsplan des Eigenbetriebes Stadtentwässerung, der als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt ist.

Zur Bereitstellung des Löschwassers wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH mit herangezogen. Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzrechnung. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) kann überwiegend im Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließung wird die Stadt Soltau geeignete Maßnahmen vornehmen, die die Bereitstellung von 3.200 l Löschwasser/min für eine Benutzungsdauer von drei Stunden sicherstellen. Gemäß den Anregungen des Landkreises sollen Überflurhydranten verwendet werden. Die Löschwassermenge muss von jedem Gebäude aus in einer Entfernung von max. 300m bereitstehen. Eine Löschwasserentnahmestelle muss nach höchstens 150m erreichbar sein.

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Die Beseitigung von gewerbe- und industriespezifischen Abfällen ist in Eigenverantwortung ordnungsgemäß und umweltschonend von den Betrieben sicherzustellen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Immissionssituation

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen und neuen Immissionen, insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm führen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Nutzung der neu ausgewiesenen Bauflächen und der notwendigen neuen Erschließungsanlagen auch die Immissionssituation angrenzender Grundstücke verändern kann. Im Zusammenhang mit dieser zusätzlich möglichen Belastung wurde über ein schalltechnisches Gutachten¹⁴ der Weg gefunden, die Immissionen der angrenzenden Gebiete auf ein verträgliches und rechtlich noch zulässiges Maß zu beschränken. Der Plan berücksichtigt nach entsprechender Abwägung die Empfehlungen des Gutachtens¹⁵.

Unmittelbare Folge dieses Gutachtens ist die differenzierte Festsetzung einzelner Teilflächen vom eingeschränkten Gewerbegebiet bis hin zu Industriegebiet. Nach den plausiblen Prognosen des Sachverständigen kann erreicht werden, dass sich die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes in vertretbarem Rahmen hält und sich die Immissionssituation der angrenzenden Grundstücke nicht über die zumutbaren Werte hinaus nachteilig verändert.

Gemäß Empfehlung des Gutachters wird weitergehend das Gewerbe-/Industriegebiet auf der Grundlage von § 1 Abs.4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die vorgeschlagenen Zonen zugeordnet. Für die jeweiligen Zonen gelten unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel¹⁶, die einzuhalten sind. Die Zuordnung der einzelnen Zonen kann der Planzeichnung in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** entnommen werden.

Die vorhandenen Anlagen, sofern bauordnungsrechtlich bzw. nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchG) vom 24.07.1985 genehmigt, genießen Bestandsschutz. Der Bestand wurde berücksichtigt. Entsprechend sind die festgesetzten Emissionswerte bei wesentlicher Änderung bzw. Neuerrichtung von Anlagen heranzuziehen.

In dem Gutachten wurden auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, beidseitig der Carl-Benz-Straße, berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93 aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 93 ist seit 1994 rechtsverbindlich.

Außer der Gliederung nach max. zulässigen Schalleistungspegeln werden die Baugebiete durch 10m breite anzupflanzende Gehölzstreifen zwischen den einzelnen Baugrundstücken gegliedert (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 8.7**) Eine weitere Gliederung erfolgt in der Planzeichnung durch eine Abstufung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (von 12 m bis ausnahmsweise 25 m).

Auf Wunsch der Stadt Soltau wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 10. Januar 2003 (siehe Anlage 2) erneut überarbeitet. Grundlage dieser Überarbeitung war es, zu größeren zusammenhängenden Flächen zu kommen, die als möglichst uneingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen werden können, da hierfür in der Stadt ein entsprechender Bedarf besteht.

Nach Durchsicht der vorliegenden Überarbeitung des Gutachtens vom 10. Januar 2003 hat sich die Stadt Soltau für das „Modell 2“ (siehe Anlage 3, Blatt 2 des Gutachtens) entschieden. Die voraussichtlich hierdurch mögliche Überschreitung der Orientierungswerte für den Aufpunkt 10 (siehe Anlage 3, Blatt 2 der schalltechnischen Unter-

¹⁴ Dipl. Ing. M. Bonk-Dr. Ing. W. Maire-Dr.rer.nat. G. Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Soltau vom 16.10.1990 und 30.07.1997

¹⁵ Dies wurde mit Schreiben vom 15.03.1999 durch Herrn Dr. Hoppmann bestätigt.

¹⁶ Der (immissionsrelevante) flächenbezogene Schalleistungspegel ist das logarithmische Maß für die im Mittel je m² abgestrahlte Schalleistung in dB(a) (siehe Nr. 2.7 DIN 18005 – Teil 1 Mai 1987, Anhang 7.1)

suchung) wird hierbei von der Stadt Soltau unter Berücksichtigung der Größe des Gewerbe- und Industriegebietes und der schalltechnischen Festsetzungen für den angrenzenden B-Plan Nr. 93 „Carl-Benz-Straße“ und diesen B-Plan für vertretbar gehalten.

Weitergehend wurde der Anteil der GI-Gebiete insgesamt vergrößert. Das betrifft den Bereich südlich der Bahnlinie, nördlich des Regenrückhaltebeckens. Diese gewählte Festsetzung lässt nach der Art der Nutzung eine größere Flexibilität zu. Da die „Zone“ nicht verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen für den Lärmschutz.

7.2 Natur und Landschaft, gemeldetes FFH-Gebiet „Böhme“

Gem. § 21 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zunächst zu prüfen, ob Eingriffe¹⁷ in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ist dies der Fall, so ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Aus diesem Grunde wurde das Büro Bielfeldt & Berg Landschaftsplanung aus Hamburg mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Eingriffsbewertung und Kompensationsbilanzierung für diesen Bebauungsplan beauftragt.

Bei der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung¹⁸ wurde zunächst ermittelt, für welche Flächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erstmals einen erheblichen Eingriff zulassen.

Von dieser Bilanzierung ausgenommen sind die Flächen, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bebaubar sind. Ebenfalls nicht aufgenommen ist eine Fläche nördlich der OHE-Trasse, wo ein Lagereibetrieb eine Genehmigung nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ erhalten hat. Dieses Baugrundstück ist bereits in so hohem Maße versiegelt, dass durch mögliche Erweiterungen nur mit unwesentlichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist. Im Rahmen der zulässigen Abwägung kommt die Stadt Soltau daher zu dem Ergebnis, diesem Grundstück keine externen Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

Dann wurde für die verbleibenden Flächen unterschieden zwischen Eingriffen durch die öffentliche Erschließung und durch Gewerbe- bzw. Industriegebiete. So ist als Ausgleich für den Bau der Erschließungsstraßen und – wege innerhalb des Plangeltungsbereiches die Pflanzung von 126 Straßenbäumen vorgesehen. Nach der Bilanzierung des Grünordnungsplanes sind darüber hinaus zusätzlich 1,58 ha als Ausgleichsfläche erforderlich. Diese sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Flächenpool in Leitzingen zur Verfügung gestellt werden.

Als Ausgleich für die durch die Baugebiete zu erwartenden Eingriffe dienen vorrangig die Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken. Hierzu gehören auch die geplante Obstwiese (Fläche M2), die halbruderale Gras- und Staudenflur zwischen den beiden Bahngleisen im äußersten Norden (Fläche M1), die Fläche M3 sowie die öffentlichen Grünflächen. Außerdem sind nach der Bilanzierung des Grünordnungsplanes weitere Ausgleichsflächen in der Größe von 11,42 ha erforderlich. Diese sollen

¹⁷ Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)

¹⁸ Siehe Punkt 7.3 des „Grünordnerischen Beitrages“ des Büros Bielfeldt & Berg Landschaftsplanung, Hamburg

ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches im Flächenpool in Leitzingen zur Verfügung gestellt werden.

§ 1a Abs. 3 BauGB ermöglicht es den Gemeinden ausdrücklich, Ausgleichsmaßnahmen nicht nur auf den Baugrundstücken, sondern auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festzusetzen. Auch können alternativ bzw. zusätzlich vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die Stadt Soltau nutzt diese Möglichkeiten des BauGB und verzichtet im vorliegenden Fall zugunsten eines optimierten Angebotes an gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen auf eine Vollkompensation innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt im Flächenpool Leitzingen. Hier werden 10,50 ha Kiefernforste der Wertstufen 2 und 3 bereitgestellt, die jeweils zu Laubmischwäldern der Wertstufe 4 entwickelt werden sollen. Die Flächen im Flächenpool sind geeignet und ausreichend, um das verbleibende Kompensationsdefizit außerhalb des Plangebietes zu decken.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist es möglich, die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Im vorliegenden Bebauungsplan macht die Stadt Soltau von der Möglichkeit der Zuordnung der Ausgleichsflächen Gebrauch. So werden die zu pflanzenden 126 Straßenbäume sowie 1,58 ha außerhalb des Plangeltungsbereiches in Leitzingen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 9.1** den Erschließungsstraßen und –wegen zugeordnet.

Die auf den Grundstücken festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche M1, M2 und M3) sowie 11,42 ha in Leitzingen werden den Baugebieten zugeordnet. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 9.2**. Ausgenommen von diesen Zuordnungen sind lediglich die Grundstücke Celler Straße 91, 93, 95, 97,99, 101, 103 sowie das Flurstück 57/1 (vorhandene Lagerhallen östlich der OHE-Strecke).

Zusätzlich wird der äußere 5m breite Streifen der in den Randbereichen des Bebauungsplanes festgesetzten 10m bzw. 15m Anpflanzungen (in der Planzeichnung mit **A2** bezeichnet) allen Baugrundstücken (mit Ausnahme der oben genannten Grundstücke) zugeordnet. Die Eingrünung der Randbereiche ist eine wesentliche Voraussetzung zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grunde ist eine anteilige Zuordnung dieser Pflanzflächen als Sammelausgleich gerechtfertigt.

Die Realisierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Zusammen mit diesem Vertrag schafft der Bebauungsplan verbindliche und abschließende Regelungen über zu leistende Ausgleichsmaßnahmen. Lediglich bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Befreiungen) können im Einzelfall zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

Während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes änderte sich die Rechtslage zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mehrmals. Der Bebauungsplan wurde daran jeweils angepasst.

Während der Planaufstellung wurden auf der Grundlage des § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ Baugenehmigungen erteilt und die nach dem jeweiligen Planungsstand notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Nach der Rechtslage und der darauf entwickelten Fassung des Bebauungsplanes zur ersten Auslegung waren noch alle Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken durchzuführen. Rechtsänderungen ermöglichten es dann, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches zuzulassen. Damit bestand auch die Möglichkeit, den Standort Soltau-Süd besser für Gewerbe und Industrie auszunutzen. Außerdem entschied sich die Stadt Soltau für die Anwendung eines anderen Bilanzierungsmodells, dass zu einer gerechteren Ermittlung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen führte.

Im Zuge der folgenden Auslegungen wurden die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit als Gewerbe- und Industriegebiet stetig weiter verringert. Die Kompensation konnte in den mittlerweile entstandenen Flächenpool Leitzingen verlagert werden, so weit sie nicht zwingend innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes notwendig ist.

Dementsprechend konnten auch für die bereits bebauten Grundstücke innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber den früheren Fassungen des Bebauungsplanes erhebliche Ausnutzungsvorteile geschaffen werden.

Die auf der Grundlage früherer Fassungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Bestimmungen des § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen und geschlossenen Vereinbarungen haben Bestand.

Erweiterungen bestehender Flächenversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken erfordern die Ausgleichsmaßnahmen, die der Bebauungsplan festsetzt.

Die Refinanzierung aller Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Satzung auf der Grundlage von § 135 a-c BauGB, die die Stadt Soltau aufstellt. Hierbei werden die bereits bestehenden Vereinbarungen für bereits genehmigte Bauvorhaben berücksichtigt.

Der Grünordnungsplan ist ein Gutachten, dessen Empfehlungen nach Abwägung als Festsetzung in den Bebauungsplan überwiegend übernommen wurden.

Nach Vorgabe von § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungs- und Schutzziele der Flora-Fauna-Habitat RL - FFH¹⁹ und der Vogelschutz-RL²⁰ nach § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Weiterhin ist der Erlass des Nds. Umweltministeriums zu beachten, der die „Anwendung der §§ 19a bis 19f des Bundesnaturschutzgesetzes“ betrifft.

EU-Vogelschutzgebiete kommen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vor. Das Plangebiet selbst erfüllt auch nicht die Kriterien für ein Vogelschutzgebiet, da es nicht zu den herausragendsten Gebieten gehört.

Das Plangebiet selbst erfüllt auch nicht die Kriterien eines FFH-Gebietes.

Die Böhmeniederung wurde als FFH-Gebiet Nr. 77 gemeldet. Der Schutz und die Sicherung der Böhme ist der Hauptzweck. Allerdings wurde die Große Aue als größter Zufluss zur Böhme von der Mündung in die Böhme bis zur OHE-Strecke nach Lüneburg in die Meldung aufgenommen.

Der Rand des gemeldeten FFH-Gebietes hat zum Rand des Gewerbe- und Industriegebietes einen Abstand von mindestens 50m.

¹⁹ Richtlinie 92/43/EWG vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABLEG Nr. L 206, S. 7, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG Nr. L 305, S. 42

²⁰ Richtlinie 97/409/EWG vom 2.4.1997 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABLEG Nr. L 103, S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EG Nr. L 115, S. 41

Der Niederungsbereich der Großen Aue wird in der Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen als schutzwürdiger Erlen-Bruchwald mit Bach und Niedermoor/Sumpf beschrieben. Teilbereiche der Aueniederung genießen den Schutz als besonders geschützte Biotope gemäß § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.

Zur Zeit gibt es noch keine verbindliche Schutzausweisung für den Abschnitt der Großen Aue, während die Böhmeniederung unter Landschaftsschutz steht.

So lange es noch keine verbindliche Schutzverordnung gibt, müssen gemeldete Gebiete wie geschützte Gebiete behandelt werden. Für Schutz- und Erhaltungsziele ist der Meldebogen bzw. ist der Standarddatenbogen heranzuziehen.

Danach kommen insbesondere für die Böhme, aber auch für den gemeldeten Abschnitt der Großen Aue folgende Schutz- und Erhaltungsziele in Betracht:

Zu nennen sind die Erhaltung und Wiederherstellung der prioritären Lebensräume (Moorwälder, Auenwälder, Fließgewässer, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen) sowie der Tierarten Fischotter und Bachneunauge.

In die schutzwürdigen Lebensräume in dem gemeldeten FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“ wird nicht eingegriffen.

Aufgrund einer Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde der Plangeltungsbereich im Südosten um einen 25 m breiten Streifen verkleinert. So wurde ohne Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen der anzupflanzende Gehölzstreifen von ursprünglich 15m auf 10m reduziert. Auf diese Weise ist es möglich, den im Südosten vorhandenen landschaftsprägenden Gehölzbestand parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg als Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in die Landschaft besser zu nutzen. Die geplante kommunale Entlastungsstraße kann zwischen Gehölzbestand und Baugebieten trassiert werden. Der Gehölzbestand kann als Puffer genutzt werden.

Der Bebauungsplan behindert auch nicht die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Gewässer Böhme und Große Aue.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Lärm- und Geruchsimmissionen und zur Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird nach erforderlicher Vorreinigung teilweise versickert und ansonsten anteilig der Böhme und der Großen Aue zugeführt.

Die Stadt Soltau kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Süd im Sinne von § 34 Abs. 2 BNatSchG nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das gemeldete FFH-Gebiet „Böhme“ (hier Teilbereich der „Großen Aue“) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führt; eine Verschlechterung der Situation in der Großen Aue ist nicht zu erwarten.

Somit ist im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft für den Niederungsbereich der „Großen Aue“ auszugehen.

7.3 Umweltverträglichkeit

Aufgrund von § 245 e Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) besteht im vorliegendem Fall keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung, da das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem 14. März 1999 eingeleitet worden ist.

8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage von §56, §97 und §98 der Niedersächsischen Bauordnung eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgenommen. Die Bauvorschrift enthält Regelungen zur Begrünung von Außenwänden, über Einfriedungen und „offene Vorgärten“. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Anlagen besser einfügen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich des B-Planes) ca. 356.600 m²

Gewerbegebiet ca. 175.300 m²

davon Flächen für die Anpflanzung bzw. Erhaltung
von Bäumen und sonst. Bepflanzungen ca. 15.700m²

davon Flächen für Maßnahmen (Fläche M2) ca. 1.400m²

Industriegebiet ca. 122.600 m²

davon Flächen für die Anpflanzung bzw. Erhaltung
von Bäumen und sonst. Bepflanzungen ca. 11.250m²

Straßenverkehrsflächen ca. 26.200 m²

davon landwirtschaftlicher Weg ca. 3.300m²

Bahnanlagen ca. 6.900 m²

Öffentliche Grünflächen ca. 15.200 m²

davon „Verkehrsgrün“ ca. 1.800m²

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ohne Fläche M2) ca. 10.400m²**

10. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 28.08.2003 den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Süd“ – mit örtlicher Bauvorschrift - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 05.09.2003

gez. Erden

L.S.

.....
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl. - Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 – 89 02 77 , Fax 89 02 76
in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Soltau

Güster, den 27.08.2003

gez. Hermann S. Feenders

.....
Der Planverfasser

Anmerkung: Sätze einiger Teilabschnitte dieser Begründung wurden der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.02.1992 entnommen, die durch das Büro Schreckenberghanke und Partner aus Bremen in Verbindung mit dem Planungsamt der Stadt Soltau ausgearbeitet wurde.