

Stadt Soltau

**Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93
"Carl-Benz-Straße"
- mit örtlicher Bauvorschrift -
mit Teilaufhebung**

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Soltau von:

Horstmann & Partner GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Fassung:
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 26.06.2006

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
2	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	3
4	ZIELE UND ZWECKE SOWIE VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN IN DER ÜBERSICHT	3
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN.....	4
5.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5.2	Raumordnerische Vorgaben	4
5.3	Grünordnung.....	5
5.4	Schwerpunktkonzept.....	5
6	UMFANG DER ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN IM EINZELNEN	6
6.1	Bereich A: Zwischen Celler Straße und DB-Strecke	6
6.2	Bereich B: Kleingartenanlage Weidedamm	11
6.3	Teilaufhebung im Bereich zwischen DB-Strecke und Weidedamm	11
7	EINGRIFF IN DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD	12
7.1	Ausgangslage	12
8	ÜBERSICHT ZUR VORGENOMMENEN ANPASSUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
9	ABWÄGUNG / BESCHLUSSFASSUNG	17

Anlagen

- Anlage 1: Verkleinerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift.
- Anlage 2: Präambel und Verfahrensvermerke des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift.

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 30.07.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich östlich der Celler Straße (B 3), zwischen den Bahnstrecken der DB und der OHE im südöstlichen Stadtgebiet von Soltau überwiegend Gewerbegebiete vor. Außerdem setzt er an der B 3 ein kleineres Mischgebiet fest und sichert im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine Kleingartenanlage und deren Erweiterung planungsrechtlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" hatte die Stadt Soltau 1994 zudem die Vorgaben der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in verbindliches Planungsrecht umgesetzt: Der Verlauf der Carl-Benz-Straße wurde planerisch zu einer örtlichen Hauptverkehrsstraße aufgewertet. Es wurde dabei u.a. im Westen ein höhenungleicher Anschluss an die B 3 mit höhenungleicher Querung der OHE-Strecke und im Osten eine höhenungleiche Querung der DB-Bahnstrecke vorgesehen.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, die am 21.03.2006 vom Landkreis Soltau-Fallingb. genehmigt und mit der Veröffentlichung am 01.04.2006 wirksam wurde, hebt die Vorsorgeplanung für eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen der B 3 und der Gottfried-von-Cramm-Straße auf - näheres siehe Abschnitt 2, Rahmenbedingungen.

Hierdurch werden die Voraussetzungen geschaffen, gewerbliche Entwicklungsabsichten im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 und westlich der DB-Strecke, deren Umsetzung den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Soltau für dieses Gebiet entsprechen, zu eröffnen.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.09.1996 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen, die am 04.10.1996 bekannt gemacht wurde. Der Änderungsbeschluss wurde in der Ratssitzung vom 21.10.2004 bestätigt.

Zum Vorentwurf wurden für den gesamten Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Zeichnerische Änderungen beschränkten sich auf den Bereich an der Celler Straße.

Zur öffentlichen Auslegung wurden zeichnerische Festsetzungen im Bereich zwischen der Celler Straße und den Bahnstrecken umfassender überarbeitet, mit dem Ziel, die zeichnerischen Festsetzungen der Hauptverkehrsstraße dort vollständig aufzugeben und stattdessen Gewerbegebiet festzusetzen. Außerdem wurden in allen Gewerbegebieten die Baugrenzen großzügiger gefasst.

Zwischen der DB-Strecke und der Gemeindestraße Weidedamm wird der Bebauungsplan vollständig aufgehoben. Für diesen Abschnitt ist im Zusammenhang mit diesem Planverfahren keine andere Ausweisung vorgesehen; das bleibt dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25/1 "Ostpark" – westlicher Teil – vorbehalten.

Im Bereich der Kleingartenanlage erfolgen keine zeichnerischen Änderungen. Die Verkehrsfläche wird hier nicht aufgegeben, da sie für die Anbindung der Anlagen des Ostparks an die Straße Weidedamm und an die kommunale Entlastungsstraße Süd-

ost benötigt wird. Eventuell erforderliche Anpassungen des Lärmschutzwalls und der Verkehrsfläche erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung für die kommunale Entlastungsstraße Südost.

Durch die Teilaufhebung entsteht ein Bebauungsplan mit zwei Geltungsbereichen. Teilgebiet A umfasst den Bereich zwischen der Celler Straße, B 3, und der DB-Bahnstrecke. Teilgebiet B umfasst den Bereich östlich der Gemeindestraße Weidedamm. Abschnitt 6 dieser Begründung ist entsprechend gegliedert. Die textlichen Festsetzungen sind so geordnet, dass sie sich auf die jeweiligen Teilgebiete beziehen.

Für den Satzungsbeschluss wurde auf Anregung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden – Katasteramt Soltau – eine dort erstellte, aktualisierte Planunterlage verwendet, in der die vermessungspflichtigen baulichen Anlagen im Kleingartenbereich am Weidedamm verzeichnet sind (betr. Bereich B). Die aktualisierte Planunterlage führt zu keiner Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Auf Grund der Entscheidung des Rates der Stadt Soltau über die Anregungen der Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht wurde zum Satzungsbeschluss der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende kurze Abschnitt der OHE-Strecke Lüneburg-Soltau nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

Maßgebend für das Verfahren ist das BauGB in seiner aktuellen Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau (BGBl. I S. 1359).

Unter Bezugnahme auf die Überleitungsvorschriften des BauGB und mit Hinweis auf das Datum des Aufstellungsbeschlusses, welches vor dem 20.07.2004 liegt, nimmt die Stadt Soltau das Recht in Anspruch, gemäß § 233 (1) BauGB das Verfahren nach den bisher (vor dem 20.07.2004) geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen. Insofern wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen, integrierten Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB 2004 verzichtet.

2 Rahmenbedingungen

Grundlage der veränderten Planungsziele zur Verkehrs- und Stadtentwicklung ist u.a. der fortgeschriebene Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2000), den der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 14.10.1999 beschlossen hat.

Neben einer Vielzahl weiterer Bausteine zur nachhaltigen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich des Mittelzentrums Soltau enthält der VEP 2000 eine Straßenverbindung zwischen der B 3 (Celler Straße) im Süden Soltaus und der B 71 (Lüneburger Straße) im Osten des Stadtgebietes, die sogenannte "Kommunale Entlastungsstraße Südost". Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung sollen über das Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung hierfür die grundsätzlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im November 2003 durchgeführt. Die Umweltverträglichkeitsstudie mit Trassenvariantenvergleich führte zu dem Ergebnis,

dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte stadtnahe Alternative zwischen der Celler Straße Weidedamm nicht zielführend ist und daher aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden kann.

Für diesen Teilbereich wurde das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgesetzt. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1 "Zwischen Celler Straße (B 3) und Gottfried-von-Cramm-Straße" wurde mit ihrer Bekanntmachung am 01.04.2006 rechtswirksam.

3 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadt Soltau liegen zwei Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 vor. Beide Antragsteller beantragen für ihre Grundstücke die Änderung von Verkehrsfläche in Baugebiet, damit Gewerbebetriebe angesiedelt bzw. erweitert werden können.

Von zeichnerisch festgesetzter Verkehrsfläche sind Grundstücke an der Celler Straße und an der Carl-Benz-Straße betroffen. Außerdem schränkt der rechtsverbindliche Bebauungsplan für alle Betriebe an der Carl-Benz-Straße die Lage, Breite und Anzahl von Grundstückszufahrten erheblich ein.

Art und Umfang der zulässigen Nutzungen an diesem Standort am Rande der Soltauener Kernstadt haben sich an den städtebaulichen Leitlinien, hier insbesondere am Einzelhandel-Schwerpunkt-Entwicklungskonzept zu orientieren. 1996 beschloss der Rat der Stadt Soltau, die Gewerbegebiete im Hinblick auf das Schwerpunktkonzept zu überprüfen, siehe näher Abschnitt 5.4. Dementsprechend sieht dieses Verfahren hierzu Regelungen vor.

Auf Basis der geschilderten neuen verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen, nach denen Teile der Verkehrsflächen und öffentlichen Flächen entbehrlich sind, und unter Bezugnahme auf die vorgetragenen Ansiedlungswünsche bestehen somit Anlass und Erfordernis für diese Planänderung.

4 Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen in der Übersicht

Ziele und Zwecke:

- Aufgabe von entbehrlichen Verkehrsflächen / öffentlichen Flächen durch Änderung in Gewerbegebiet bzw. Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- Nutzung von Flächenpotentialen zur Erweiterung vorhandener Betriebe sowie für Neuansiedlung und für Umnutzung.
- Berücksichtigung des Schwerpunkt-Entwicklungskonzeptes des Rates der Stadt Soltau für Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung.
- Aktualisierungen zur Eingriffsregelung.

Voraussichtliche Auswirkungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung Soltaus als Arbeitsplatz-, Wirtschafts- und Versorgungsstandort und der in diesem Zusammenhang mit dem Schwerpunktkonzept verfolgten Zielsetzungen für den Standort Carl-Benz-Straße.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden i.S. § 1a (1) BauGB.

- Flächenrecycling i.S. § 1a (2) BauGB (n.F.): Nutzung der Entwicklungsmöglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes infolge des Verzichtes auf Überführungsbauwerke über die Celler Straße (B 3) und die DB-Strecke Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen.
- Sicherstellung der Gebietsdurchgrünung.

In Hinblick auf den Immissionsschutz sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, wenn bereichsweise Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche in Gewerbegebiet geändert wird.

Der erhebliche Verkehrslärm, ausgehend von der ursprünglich geplanten Hauptverkehrsstraße, entfällt.

Zwar werden an der Celler Straße und an der Carl-Benz-Straße einige Flächen neu als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach Auskunft des Lärmgutachters kann die Stadt Soltau davon ausgehen, dass der durch Festsetzung bestimmte zulässige Gewerbelärm aus den neu hinzukommenden Gewerbegebieten in der näheren Umgebung zu einer "messtechnisch nicht nachweisbaren" und damit nicht erheblichen Pegeländerung von weniger als 1 dB(A) führen könnte. Das betrifft insbesondere die nördlich an der Soldiner Straße gelegene Wohnbebauung.

Die Zulässigkeit von Gewerbelärm wird nach den dazu vorliegenden lärmtechnischen Untersuchungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestimmt. Die Entwicklungsabsichten der Gewerbebetriebe sind damit berücksichtigt.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zu diesem Änderungsverfahren wurde das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich 1 zwischen der Celler Straße und der Gottfried-von-Cramm-Straße fortgesetzt. Die 33. Änderung, Teilbereich 1, wurde am 21.03.2006 genehmigt und mit ihrer Bekanntmachung am 01.04.2006 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 93, erste Änderung, ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

5.2 Raumordnerische Vorgaben

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bzw. der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, entwickelt. Darin werden die Ziele des Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2000 für das Mittelzentrum Soltau berücksichtigt.

Unter anderem sind demnach geeignete Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereit zu stellen und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu ergreifen.

Derzeit stellt der Landkreis das RROP neu auf.

5.3 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 93 wurde aus dem Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 26 A entwickelt, der keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Ein- und Durchgrünung enthielt. Damit wurde eine Verbesserung der Umweltbedingungen im Bereich der Baugrundstücke erreicht.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden überarbeitet und dienen unverändert der Ein- und Durchgrünung der Baugebiete. Neben den ökologischen und lokalklimatischen werden mit den Festsetzungen unverändert auch gestalterische Ziele verfolgt.

5.4 Schwerpunktkonzept

Die Stadt Soltau verfolgt ein Konzept der Entwicklungs-Schwerpunkte, um ihre zentralen Funktionen als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg zu sichern und weiter zu entwickeln. Danach kommen bestimmten Standorten bestimmte Schwerpunktfunktionen zu. Die Schwerpunktstandorte für die wichtigen Entwicklungsziele sind zu sichern und weiter zu entwickeln. Grundlage sind die Empfehlungen der GWH, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 1995, und die daran geknüpften Ratsbeschlüsse.

Die weiteren, größeren und entwicklungsfähigen mittelzentralen Schwerpunkte Soltaus als Einkaufsort zur Deckung gehobenen mittelfristigen Bedarfs der Bevölkerung im Verflechtungsbereich sind die Innenstadt mit der kreisweit einzigen Fußgängerzone und das Gebiet Almhöhe.

In seiner Sitzung am 26.09.1996 hatte der Rat der Stadt Soltau beschlossen, die beiden Einkaufsschwerpunkte Innenstadt und Almhöhe vorrangig zu entwickeln und die Verwaltung beauftragt, die in den Bebauungsplänen in Randlage festgesetzten Kerngebiete, Industrie- und Gewerbegebiete und Mischgebiete zu überprüfen.

Der Rat der Stadt Soltau bekräftigte in seiner Sitzung am 25.03.2004 nochmals, dass das Einzelhandels-Schwerpunktkonzept weiter verfolgt werden soll. Dies ist eine wichtige Grundlage dieser Planänderung. In diesem Änderungsverfahren wird die Frage von Art und Umfang der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen danach bewertet und geregelt.

Andererseits haben die gewachsenen Standorte eine nicht unerhebliche Bedeutung für Soltau als Einzelhandels-Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg. Dementsprechend wird der Bestand an der Carl-Benz-Straße gesichert.

Außerdem werden für Verwaltung, Dienstleistung und Büros die Kerngebiete der Soltauer Kernstadt, der Schwerpunkt am Rühberg und das Dienstleistungszentrum an der Winsener Straße planmäßig gesichert und entwickelt.

Der Standort Soltau-Süd, zu dem das Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße strukturell hinzuzurechnen ist, ist aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst einer der Entwicklungsschwerpunkte für gewerbliche und industrielle Arbeitsplätze. Der Standort bietet außerdem die Möglichkeit von Bahnanschlüssen. Weiter befinden sich hier wichtige, gewachsene Einzelhandelsangebote aus den Bereichen Baustoffe, Bau- und Heim-

werkerbereich, Garten sowie mehrere Betriebe der Kfz-Branche (z.B. Reifenservice, LKW-Werkstatt).

6 Umfang der Änderungsfestsetzungen im Einzelnen

Zeichnerische Änderungen betreffen den Bereich zwischen der Celler Straße und den Bahnstrecken. Die überarbeiteten, ergänzten und neu gegliederten textlichen Festsetzungen betreffen den gesamten verbleibenden Geltungsbereich.

6.1 Bereich A: Zwischen Celler Straße und DB-Strecke

Die Gewerbebetriebe in diesem Gebiet wurden nach ihren Entwicklungsvorstellungen gefragt. Die Anregungen werden in der vorliegenden Planänderung weitestgehend berücksichtigt. Zwei Gewerbebetriebe wünschen umfassendere Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Büros, Verwaltung, großflächigen Einzelhandel. Diese Wünsche könnten unter Bezugnahme auf das Schwerpunktkonzept nicht oder nur eingeschränkt berücksichtigt werden.

Der Eigentümer der großen Halle südlich der Carl-Benz-Straße äußerte in den Jahren 2003 und 2004 den Wunsch nach Ansiedlung verschiedener Möbelvertriebsformen und artverwandter Branchen. Diese Nutzungen würden eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel einer Sonderbaufläche und einen entsprechenden Bebauungsplan erfordern, der Sondergebiet festsetzt. Die der Stadt Soltau teilte dem Antragsteller bereits vor längerer Zeit mit, dass die vorliegenden Unterlagen nicht ausreichen, um über die Einleitung entsprechender Planverfahren zu entscheiden.

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Der Abzweig der Planstraße A nach Südwesten als Überführungsbauwerk über die Celler Straße und die OHE-Strecke mit der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand wird aufgegeben und als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche schloss dort direkte Grundstückszufahrten rechtsverbindlich aus. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Celler Straße (B 3) sind auch in Zukunft im Nahbereich des Bahnübergangs keine direkten Grundstückszufahrten zulässig. Das wird mit einem Bereich ohne ein- und Ausfahrten zeichnerisch bestimmt.

Ebenso wird der vorgesehene Parkplatz mit den öffentlichen Grünflächen an der Carl-Benz-Straße neu als Gewerbegebiet überplant.

Ansonsten wird die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche durchgehend nach der heutigen Grundstückssituation und dem tatsächlichen Ausbau als Verkehrsfläche festgesetzt. Dementsprechend entfallen auch die Überplanungen von Gewerbegrundstück im Bereich des Eisenwarenhandelsbetriebes. Die Baugrenzen werden daran angepasst

Im östlichen Teil wird der am Ende der Carl-Benz-Straße ausgebaute und genutzte Wendeplatz planerisch gesichert. Durchmesser und Kurvenradien orientieren sich an der EAE, hier Wendeanlagentyp 7. Die für Verkehrsfläche nicht benötigten Grundstücke werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die neu geplante Verkehrsfläche der Carl-Benz-Straße liegt vollständig auf öffentlichen Grundstücken.

Die überbaubaren Flächen werden auch im mittleren Teil des Änderungsbereichs, Flurstücke 162/32, 162/37 und 162/40 dem Straßenverlauf angepasst und damit geringfügig großzügiger gestaltet. Wo möglich wird der Abstand der Baugrenzen zu den Gebietsrändern von 7,50 bzw. 5,00 m auf das Mindestmaß von 3,00 m verändert.

Für die angrenzenden Bahnstrecken ergeben sich dadurch keine erheblichen Auswirkungen.

Der vorgesehene höhengleiche Bahnübergang in Verlängerung der Walter-Müller Straße könnte den Standort Carl-Benz-Straße nicht nur verkehrsgünstig mit den südlich der OHE-Strecke Lüneburg-Soltau gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten verbinden. Diese Verbindung würde auch einen Anschluss an die Bundesstraße B 3 in Tetendorf die Abbindung an das überörtliche Straßennetz und z.B. die Bundesautobahn A 7 ermöglichen. Damit würde insbesondere eine Entlastung der Ortsdurchfahrt von PKW-Verkehr und Schwerlastverkehr erreicht, der sein Ziel an der Carl-Benz-Straße hat. Die Erreichbarkeit für PKW würde verbessert.

Die Baugrenze östlich der Walter-Müller-Straße / OHE-Strecke wurde gegenüber dem Urplan zurückgesetzt, um die Sichtverhältnisse zu verbessern.

Der Bahnübergang erfordert nach Feststellung der dafür zuständigen Stellen eine aufwändige technische Sicherung. Die dafür erforderlichen Mittel stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Stadt Soltau hat jedoch gewisse Hoffnungen, dass die Finanzierung dieser wichtigen Verbindung auf der Grundlage angekündigter neuer Fördermöglichkeiten möglich werden könnte.

Die Planungen zur Bahnquerung werden zu gegebener Zeit mit der Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht und der Osthannoverschen Eisenbahnen AG abgestimmt.

Die durch die Bahnanlagen in Anspruch genommene Fläche der Walter-Müller-Straße wird nunmehr in der Schlussfassung dieses Bebauungsplanes als „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt.

Entlang der Celler Straße wird für bauliche Anlagen durchgängig eine zulässige Gebäudehöhe von 12 m über der Geländehöhe gemäß § 16 NBauO festgesetzt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das ganz überwiegend keine Veränderung, nur im westlichen Teil des Flurstücks 162/32 bedeutet das eine Verringerung um 3 m. In den Bestand greift diese Änderung nicht ein. Die Änderung wird vorgenommen, weil es für eine höhere zulässige Gebäudehöhe kein Erfordernis gibt und damit die Höhenentwicklung im Stadteinfahrtbereich (Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße und Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Süd) im Interesse des Ortsbildes durchgehend einheitlich geregelt ist.

Die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 2 Satz 1 des Bebauungsplanes Nr. 93 wird im Zuge der ersten Änderung auf den Bestand reduziert, für den die GRZ unverändert bis auf 0,8 erhöht werden darf, wenn betriebstechnische oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern. Das heißt, die zulässige Grundflächenzahl wird generell auf 0,6 beschränkt. Ausnahmen gelten zukünftig weiter für bestehende Betriebe, deren Grundstücke bereits heute höher ausgenutzt sind. Das betrifft nur das stark versiegelte Flurstück 151/1 an der Celler Straße.

Für darüber hinausgehende Regelungen besteht angesichts der Realnutzung und der bei den Betrieben abgefragten und ausgewerteten Entwicklungsvorstellungen kein Erfordernis. Die Reduzierung der GRZ ist somit ebenso wie die Höhenreduzierung an der Celler Straße ein Beitrag zur Eingriffsminderung. Die GRZ von 0,6 ermöglicht den Betrieben noch Erweiterungsmöglichkeiten, so z.B. ca. 5.000 m² Fläche für das Grundstück 162/32.

Die Baumassenzahl aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist unverändert übernommen.

Die Zu- und Abfahrtsregelungen im Zuge der Carl-Benz-Straße sind entbehrlich und entfallen ersatzlos. Ebenso verhält es sich mit den Sichtdreiecken an der Carl-Benz-Straße, abgesehen von denen an der Einmündung in die Celler Straße (B 3).

Nördlich der OHE-Strecke ist zur B 3, Celler Straße, ein Zu- und Abfahrtsverbot zeichnerisch festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 3 im Nahbereich des höhengleichen Bahnübergangs der OHE-Strecke Celle-Soltau zu gewährleisten. Sowohl die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, als auch die untere Verkehrsbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. als auch Landeseisenbahnaufsicht und OHE haben eine entsprechende Regelung gefordert, und zwar im zeichnerisch festgesetzten Umfang.

Die angrenzenden, neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen nahe am Bahnübergang sind für ihre Verkehrserschließung nicht auf einen Anschluss an die Celler Straße angewiesen, der auch nach dem Bebauungsplan Nr. 93 hier ausgeschlossen war. Diese neuen Gewerbegebietsflächen sind über die Carl-Benz-Straße ausreichend erschlossen.

Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt in § 1 der textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung für das Mischgebiet (siehe lfd. Nummer 1) sowie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (siehe lfd. Nummer 2) fest.

Zur **Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels** im Plangebiet sind unter Berücksichtigung des Schwerpunktkonzeptes für alle Baugebiete Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand im Gebiet berücksichtigen, und andererseits weiteren Einzelhandel begrenzt zulassen. Begrenzungen werden vorgenommen, so weit das zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandels-Schwerpunkte Innenstadt und Almhöhe erforderlich ist.

Ebenso werden für alle Baugebiete **Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der Soltauer mittelzentral bedeutsamen Schwerpunkte für Verwaltung, Dienstleistung etc.** getroffen. Schwerpunkte sind die Kerngebiete im Stadtkern, der Behörden- und Dienstleistungs-Schwerpunkt am Rühberg und das Dienstleistungszentrum an der Winsener Straße.

Die erste Änderung des Bebauungsplans schränkt auf der Grundlage der Schwerpunkte die Zulässigkeit von Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung, Büros gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ein, lässt aber neue und weiter gehende Nutzungen in begrenztem Umfang unverändert zu. In den Bestandsschutz greifen

diese Änderungen nicht ein. Sie wirken sich positiv auf die Erfüllung der mittelzentralen Aufgaben der Stadt Soltau aus.

In dem relativ kleinen Mischgebiet ist bisher kein Einzelhandel vorhanden. Andererseits sind keine Gründe erkennbar, die grundsätzlich dagegen sprechen, hier Einzelhandel in begrenztem Umfang zuzulassen. **Einzelhandelsbetriebe** werden daher in Zusammenhang mit Tankstellen zugelassen (Tankstellenshops).

Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig, wenn der damit verbundene Zielverkehr und der verkehrliche Anschluss an die B 3 bewältigt werden kann. Außerdem sind **Vergnügungsstätten** ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Verwaltung und für kirchliche und gesundheitliche Zwecke werden im Mischgebiet nicht zugelassen, da die Stadt Soltau hierfür andere Entwicklungsschwerpunkte vorsieht (Dienstleistungsschwerpunkt Winsener Straße, Innenstadt). Für **Gartenbaubetriebe** wird in dem kleinen Mischgebiet kein Bedarf gesehen.

In den Gewerbegebieten ist bereits Einzelhandel vorhanden. Dieser wird in den Festsetzungen berücksichtigt. Im Zuge der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden weitere **Einzelhandelsbetriebe** zugelassen, allerdings mit deutlichen Einschränkungen: Zulässig sind lediglich die Ansiedlung der Kfz-Branche und artverwandter Nutzungen sowie von Nutzungen, die im weiteren Sinne den Garten- und Heimwerkerbedarf (im Sinne eines Baumarktes / Gartencenters) abdecken. Damit sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes die Standorte Almhöhe, als Schwerpunkt für Fachmärkte, und Innenstadt, als Schwerpunkt innenstadtrelevanter Sortimente gesichert werden. Darüber hinaus ist Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung nur in klarer Zu- und Unterordnung zu diesen Nutzungen oder zu einer (allgemein zulässigen) Tankstelle möglich.

Der Bebauungsplan schließt **geruchsintensive Gewerbebetriebe** aus, da diese Betriebe mit erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung in der Soltauer Kernstadt verbunden wären, die vermieden werden sollen.

Büros sind in den Gewerbegebieten ebenso wie **betriebsbezogene Wohnungen** nur in Zu- und Unterordnung zu den gewerblichen Nutzungen zulässig. Darüber hinaus bestehen in der Stadt Soltau hierfür andere Entwicklungsschwerpunkte, siehe oben zu "Mischgebiet".

Alle übrigen, nach der BauNVO in Gewerbegebieten möglichen Nutzungen werden hier nicht zugelassen. Für diese Nutzungen, z.B. **Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für gesundheitliche Zwecke**, stehen andere Bereiche im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Der Bebauungsplan enthält in § 1 der textlichen Festsetzungen Regelungen zum Schutz vor **Gewerbelärm** (siehe lfd. Nummer 3). Dazu trifft der Bebauungsplan für alle Gewerbegebiete Festsetzungen flächenbezogener Schallleistungspegel, die erhebliche unzulässige Beeinträchtigungen in der Umgebung bestehender schutzwürdiger Nutzungen durch Gewerbelärm vermeiden. Gewerbliche Nutzungen und das in den Gewerbegebieten zulässige betriebsbezogene Wohnen müssen sich dem gebietstypischen Störgrad unterordnen. Die im Bebauungsplan Nr. 93 ursprünglich

festgesetzten Pegel entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Mischgebiete und sind verzichtbar.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden wies zur öffentlichen Auslegung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 auf **verkehrliche Lärmimmissionen**, ausgehend von der Celler Straße, B 3, hin. Hiervon betroffen sind das festgesetzte Mischgebiet und das Gewerbegebiet.

Die Celler Straße weist im betroffenen Abschnitt eine Verkehrsmenge von knapp 13.000 Kfz/24 h (DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr) auf (Angabe Büro Hinz, Langenhagen, auf Basis der Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan, VEP 2000, der Stadt Soltau).

Die Bebauung an der Celler Straße hat sich über die Jahre entwickelt und hat Bestandsschutz. Der Bebauungsplan vollzieht dieses wie seine Vorgängerbebauungspläne nach.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan wie seine Vorgänger weitere Bebauung zu. Für das Mischgebiet lässt der Bebauungsplan jedoch kein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Celler Straße zu; im Gewerbegebiet lässt der Bebauungsplan ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Celler Straße zu (3 m statt vorher 5 m), jedoch nicht näher als der Bestand im Mischgebiet.

Das Gewerbegebiet hat einen deutlich geringeren Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm, wie das Mischgebiet.

Die Stadt Soltau erwartet keine Verschärfung eventueller Konflikte mit der ebenfalls bestandsgeschützten Bundesstraße B 3.

Der Schutzanspruch für u.U. betroffene schutzwürdige Nutzungen bemisst sich nach den Ausweisungen im Bebauungsplan. Die dementsprechend anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete wie auch für Gewerbegebiete werden bereits in der bestandsgegebenen Situation überschritten, für Mischgebiete in einer Entfernung von bis zu 60 m, für Gewerbegebiete in einer Entfernung bis zu 30 m.

Für schutzwürdige Nutzungen, d.h. Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet oder betriebsbezogene Wohnnutzungen (oder Sozialräume) im Gewerbegebiet sind im Einzelfall Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Celler Straße zu treffen. Schutzbedürftige Räume sollten auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden, so dass durch die Gebäudeabschirmung sowie durch den zunehmenden Abstand eine Immissionsminderung eintritt.

Darüber hinaus wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, verwiesen, die als rechtssichere Grundlage die Anforderungen für passiven Schallschutz vor Verkehrslärm zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgibt. Die DIN 4109 gilt u.a. zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm wie Verkehrslärm, hier insbesondere Straßen- und Schienenverkehr.

Die DIN 4109 findet im Bauantragsverfahren unmittelbare Anwendung, sodass auf Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm verzichtet werden kann.

Mit der Verwirklichung der Verbindung über die Walter – Müller – Straße und der kommunalen Entlastungsstraße Südost kann eine Verminderung des Verkehrsaufkommens auf der Celler Straße und damit eine Verminderung des Verkehrslärms erreicht werden.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen siehe Abschnitt 7.2.2.

6.2 Bereich B: Kleingartenanlage Weidedamm

Der Bereich östlich der Straße Weidedamm bleibt von den zeichnerischen Änderungen unberührt, jedoch wird das Gebiet im Sinne der Vollständigkeit und zur Vereinfachung mit in die Planfassung einbezogen. Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet und dem Teilgeltungsbereich B zugeordnet neu gefasst.

Die dort entlang der OHE-Strecke festgesetzte Trasse für eine Hauptverkehrsstraße wird unverändert beibehalten, da ihr Erschließungsfunktion für den Ostpark zukommt.

Gleiches gilt für den vorgesehenen Lärmschutzwall an dieser Stelle. Der in der textlichen Festsetzung § 6 Nr. 1 für Bepflanzungen angeführte Begriff „oberer Bereich“ bezieht sich auf die unmittelbare Walkrone. Zielsetzung ist es, hier einzeln stehende Großbäume zu vermeiden und stattdessen einen geschlossenen Grünbestand zu erzielen. Daher sollen dort die in § 8 a angeführten Bäume nicht verwendet werden.

6.3 Teilaufhebung im Bereich zwischen DB-Strecke und Weidedamm

Bereits in Abschnitt 2, Rahmenbedingungen, wurde ausgeführt, dass die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, die Darstellung einer (Vorsorge-) Planung für eine örtliche Hauptverkehrsstraße im Abschnitt zwischen der B 3 und den Bahnlinien aufgehoben hat. Grundlage dessen waren die Ergebnisse der verkehrlichen und sonstigen Untersuchungen im Zuge der Planungen zur sog. "Kommunalen Entlastungsstraße Südost".

Für den hier in Rede stehenden Abschnitt zwischen der DB-Strecke und der Straße Weidedamm besteht Klarheit darüber, dass die im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzte Verkehrsfläche, die Flächen für das Überführungsbauwerk über die DB-Strecke und die Unterführung eines öffentlichen Fuß- und Radweges in Verlängerung der Straße Weidedamm entbehrlich sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet zwischen Weidedamm und den Bahnlinien nach Buchholz, Uelzen und Lüneburg gewerbliche Baufläche dar. Bereits 1992 gab es jedoch Bestrebungen, diese Nutzung zu ändern, welche in entsprechenden Beschlussvorlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 21 "Weidedamm" im Mai 1992 zum Ausdruck kamen.

Der Vorentwurf der 33. Änderung sieht in Ergänzung zum Ostpark die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" vor.

Auf der Grundlage des weiteren Verfahrens zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus deren Darstellungen zu gegebener Zeit ein entsprechender Bebauungsplan neu entwickelt.

Ein aktuelles Planerfordernis für die verbindliche Bauleitplanung besteht für den Bereich der Teilaufhebung unter Berücksichtigung der Anregungen aus diesem Planverfahren nicht. Auch führt die Teilaufhebung nicht dazu, dass mit der Teilaufhebung erhebliche negative Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange zu erwarten wären. Der Bereich fällt künftig bis auf Weiteres unter die Bestimmungen des § 35 BauGB.

7 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

7.1 Ausgangslage

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 19 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Bei der Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 93 gegebene bauplanungsrechtliche Ausgangslage zu Grunde zu legen und mit den Änderungen zu vergleichen, siehe § 1a (3) Satz 5 BauGB. Das bedeutet: Die durch diese Planänderung eingeleiteten Veränderungen und der dadurch erstmals hervorgerufene Eingriff sowie die hinter den bisher zulässigen Eingriffen zurückbleibenden geplanten neuen Festsetzungen sind gegenüberzustellen und im Hinblick auf deren Erheblichkeit zu bewerten.

Die **Belange des Landschaftsbildes** werden gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weniger erheblich betroffen: Es entfallen zwei aufwändige technische Verkehrsbauwerke mit Lärmschutzeinrichtungen und die zulässige Gebäudehöhe wird in einem Teilbereich vermindert.

Die **Belange des Naturhaushaltes** erfordern eine unterschiedliche Betrachtung. Es werden im Teilgebiet B am Weidedamm keine neuen erheblichen Eingriffe erstmals zugelassen. Im Bereich der Teilaufhebung werden erhebliche, diesem Bebauungsplan zuzurechnende Eingriffe aufgegeben.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Carl-Benz-Straße wird nach dem Bestand festgesetzt, sodass mit dieser Festsetzung ebenfalls keine neuen Eingriffe verbunden sind. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ordnete den Eingriffen, abgesehen von grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen und auf den Aufschüttungen für die Überführungsbauwerke, keine weiter gehenden Ausgleichsmaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan zuzurechnenden Eingriffe durch Verkehrsflächen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vermindern sich in ganz erheblichem Umfang.

Übrig bleiben die bestehenden und die neu geplanten Gewerbegebiete.

Zunächst ist § 1a (2) BauGB 2004 anzuführen: "Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

Diesem Grundsatz folgt die Stadt Soltau mit der vorliegenden Planänderung in besonderem Maße, indem nicht mehr benötigte öffentliche Flächen und Verkehrsflächen in Baugebiete umgewandelt werden, vornehmlich unter Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen, in gewerblich-verkehrsinfrastrukturell stark vorgeprägter Umgebung.

Die Grundflächenzahl bleibt nicht nur deutlich hinter den Höchstwerten der BauNVO zurück, die Ausnahmeregelung wird auf ein Grundstück eingeeengt, sodass es nur dort zu einer höheren Versiegelung als 60 % durch Bebauung kommen kann. Die zulässige versiegelbare Fläche bleibt unverändert bei 80 % der maßgeblichen Grundstücksfläche.

Die Planung entspricht damit dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Schutz des Außenbereichs und der freien Landschaft und somit grundsätzlichen Zielsetzungen umweltorientierten Städtebaus.

Für die Eingriffsregelung sind die Planfestsetzungen von Belang, deren Änderung sich auf die Belange von Natur und Landschaft erheblich auswirken können. Es sind zwei Teilflächen im Hinblick auf die Erheblichkeit des Eingriffs zu prüfen: Zum einen die Verkehrsfläche in östlicher Verlängerung der Carl-Benz-Straße, an der DB-Strecke, Flurstück 162/51. Zum anderen die im Urplan festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche mit dem südlich davon liegenden Abzweig der Planstraße A zur Celler Straße. Beide Teilflächen werden nunmehr als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die darüber hinaus vorgenommenen Erweiterungen der überbaubaren Flächen sind nicht mit erheblichen, erstmals zulässigen Eingriffen verbunden, da das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wurde und die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen beibehalten werden.

Im östlichen Bereich an der DB-Strecke wird Verkehrsfläche in Gewerbegebiet geändert. Die Carl-Benz-Straße ging hier planerisch in die ursprünglich vorgesehene stadtnahe Umgehungsstraße über (sog. Planstraße A) und sollte mit einem entsprechenden Überführungsbauwerk die Bahntrasse der DB überwinden. Sowohl westlich als auch östlich der DB-Strecke hatte der Bebauungsplan Nr. 93 dafür die notwendigen Festsetzungen getroffen. Neben der eigentlichen Straßentrasse mit einer Breite von 12,5 m sichert der Plan die Flächen für die erforderlichen Böschungen. Die Steigungslänge und damit die Böschungslänge sollte ca. 150 bis 200 m betragen. Die lichte Höhe der Brücke über die DB musste – unter Berücksichtigung der planfestgestellten Elektrifizierung der Strecke - mindestens 6,15 m betragen.

Die Straßenplanung inklusive Überführungsbauwerk sowie Böschungen stellen eine erhebliche planerische Vorbelastung dar, gleichbedeutend mit einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt (z.B. Schutzgut Boden) durch Versiegelung, in den

Biotopschutz durch Flächenentzug (auch hinsichtlich der Böschungen, da es sich hier nicht um anstehenden Boden handelt).

Infolge der hier vorliegenden Änderungsplanung entfällt das Überführungsbauwerk inklusive der Böschungen. Für das hier neu geplante Gewerbegebiet gilt eine maximale Versiegelung von bis zu 80 % der maßgeblichen Grundstücksfläche. Zudem gelten die den Baugebieten zugeordneten gründerischen Festsetzungen zur Bepflanzung der Nachbargrenzen, zur Begrünung von Stellplätzen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Flächenbefestigungen.

Der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche stehen nur die Böschungsbepflanzungen gegenüber, die in Hinblick auf den landschaftsökologischen Wert jedoch als neutral anzusehen sind, da sie allenfalls den durch die Aufschüttung entstehenden Eingriff in den anstehenden Boden ausgleichen können. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Vorgänger-Bebauungsplan diese Flächen als Gewerbegebiete nach alter BauNVO mit einer zulässigen Versiegelung von 100 % und ohne Grünordnerische Festsetzungen auswies.

Die mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" - mit Teilaufhebung - verbundenen Änderungen führen hier zu keinen erheblichen neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, z.B. infolge der zulässigen Versiegelung. Festsetzungen zum naturräumlichen Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Im westlichen Bereich werden Verkehrsfläche für eine Planstraße A mit geplanter Überführung und Böschungen an der Celler Straße und ein öffentlicher Lkw-Stellplatz in Gewerbegebiet geändert.

Für die Auswirkungen der Planstraße A einschließlich der dazugehörigen Böschungen für ein Überführungsbauwerk über die Celler Straße gilt grundsätzlich das Gleiche, wie oben für den Teil an der DB-Strecke festgestellt wird.

Die Parkplatzfläche sollte zwar begrünt werden, die ökologische Wertigkeit der geplanten Maßnahmen ist als Vermeidung / Minimierung anzusetzen. Das trifft auf die nun für die dort nun geltenden grünordnerischen Festsetzungen gleichermaßen zu.

Nördlich der Carl-Benz-Straße setzte der Bebauungsplan am Bahndamm der DB-Strecke Buchholz-Soltau die Entsiegelung einer ca. 750 m² großen Parkplatzfläche vor. Der Vorgängerplan Nr. 26 setzte dort Verkehrsfläche, öffentlicher Parkplatz, fest. Die Maßnahme sollte einen Teil der Versiegelung ausgleichen, die durch die neue Hauptverkehrsstraße entstehen würde. Der Eingriff durch die Hauptverkehrsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 entfällt. Die Entsiegelungsmaßnahme wird als Festsetzung beibehalten, sie ist aber nicht an konkrete Eingriffe im Plangebiet gebunden. Das bietet die Möglichkeit, sie einem anderen Eingriff in einem anderen Bebauungsplan zuzurechnen, was zu gegebener Zeit erfolgen wird.

Zusammenfassung: Die geplanten Änderungen führen insgesamt zu einer Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen von Festsetzungen für öffentliche Zwecke, hier die Verkehrsflächen, werden erheblich vermindert. Die Änderungen, die durch die Überplanung von Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche mit Gewerbegebiet verbunden sind, wirken sich nicht erheblich auf den Naturhaushalt aus. Insgesamt sind im Zusammenhang mit der ersten Änderung des

Bebauungsplans Nr. 93 keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu erwarten.

8 Übersicht zur vorgenommenen Anpassung der textlichen Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen werden auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 überarbeitet. Dies betrifft auch die Regelungen zur Gebietsdurchgrünung und zum naturräumlichen Ausgleich. Zielsetzung ist es, die Handhabbarkeit und damit die Akzeptanz und Durchsetzbarkeit zu erleichtern, ohne die planerischen Zielsetzung zur Durchgrünung des Gebiets aufzugeben. Inwieweit sich hieraus erhebliche Eingriffe ergeben, wird folgend geprüft.

Nachfolgend werden alle Festsetzungen mit aufgeführt, auch wenn sie nur mittelbar grünordnerischen Charakter, jedoch Auswirkungen auf die Umwelt haben.

B-Plan Nr. 93	Erste Änderung	Anmerkung
TF Nr. 4 (alte Bezeichnung)		
Lärminderndes Material für Fahrbahnen	Entfällt.	Carl-Benz-Straße ist nicht länger als Umgehungsstraße geplant.
Festsetzung Höchstgrenze OK Fahrbahn im Bereich des Überführungsbauwerkes	Entfällt.	Überführungsbauwerk ist nicht länger Gegenstand der Planung.
Bepflanzung der Straßenböschungen	Entfällt.	Bepflanzungen sind als eingriffsneutral anzusehen, da sie die Aufschüttung selbst ausgleichen; Wegfall ist kein erheblicher Eingriff.
TF Nr. 5		
Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen	Entfällt.	Verkehrsgrünflächen im Parkplatzbereich sind nicht mehr vorgesehen. Stattdessen Bepflanzung Nachbargrenzen etc.; kein erheblicher Eingriff.
Wassergebundene Wegedecken im Kleingartenbereich	Wird übernommen.	
TF Nr. 7		
Pflanzenauswahl für Neuanpflanzungen	Wird übernommen.	
Baumerhalt: Baumscheibe 28m ² , Nachpflanzung bei Abgang	Reduzierung auf 12m ² im Sinne der praktischen Durchsetzbarkeit. Nachpflanzungsgebot wird übernommen.	Erfahrungsgemäß und unter Bezug auf Örtlichkeit reichen 12m ² für vitalen Straßenbaum. Kein erheblicher Eingriff.
Anforderungen an anzupflanzende Bäume: ST.U., Art.	Wird übernommen.	

TF Nr. 7.1		
Neuanpflanzungen: Unbefestigte Baumscheibe mit r = 12m	Freihaltung des Kronen- / Traufbereichs.	
3m-Grünstreifen entlang Planstraße A und Straße "Am Hohen Eitz". Je 10m ein Baum, umfangreiche Ausnahme- und Ersatzregelungen dazu.	Baumpflanzungen nur noch östlich Weidedamm, da darüber hinaus nicht durchsetzbar (Leitungsverläufe, Zufahrten, Stellflächen). Wo möglich zeichnerische Festsetzung anzupflanzender Bäume.	Ausnahmeregelungen waren schwer handhabbar und haben in der Praxis das Planungsziel der Gebietsdurchgrünung verfehlt. Zudem entfällt Ausgleichsbedarf, da Carl-Benz-Straße nicht mehr ausgebaut werden soll bzw. Verkehrsbedeutung gegenüber Planung erheblich sinkt.
Je 6 Pkw-Stellplätze ein Baum.	Wird übernommen (auf private Grundstücksflächen bezogen).	
Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.	Entfällt.	Ist in der Zielrichtung nicht klar formuliert und wirkt so eher kontraproduktiv. Kompensatorische Wirkung nicht erkennbar. Wegfall kein erheb. Eingriff
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen nur für Schwerverkehr zulässig.	Wird übernommen.	
Beiderseits der Grundstücksgrenzen 3m breite Pflanzstreifen.	Wird auf 2m reduziert, um Grundstücksausnutzung einerseits und Akzeptanz der Maßnahme andererseits zu verbessern.	Zielrichtung der Durchgrünung wird auch mit summarisch 4 m breiten Grünstreifen erfüllt. Kein erheblicher Eingriff.
Pflanzenauswahl Lärmschutzwall	Wird übernommen.	
Bepflanzung Lärmschutzwand	Entfällt.	Wand ist nicht länger Gegenstand der Planung.
TF Nr. 7.2		
Fassadenbegrünung auf 30% der Außenwandfläche ...	Wird vereinfacht übernommen, bezogen nur noch auf ungegliederte Fassaden im Sinne eines Gestaltungsanreizes.	
TF Nr. 7.3		
Keine Biozide, kein Dünger	Wird übernommen.	
TF Nr. 7.4		
Pflanzliste	Wird übernommen.	

9 Abwägung / Beschlussfassung

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB wie auch im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Hinweise bezogen sich u.a. auf folgende Bereiche:

Zum einen auf die Art der zulässigen Nutzung: Gewerbebetriebe/Grundeigentümer im Plangebiet regten einen uneingeschränkten Nutzungskatalog und keinerlei Einschränkungen für Einzelhandel an. Dem konnte mit Hinweis auf die städtebaulichen Leitlinien der Stadt Soltau, insbesondere mit Blick auf das Schwerpunkt-Entwicklungskonzept nicht gefolgt werden.

Zum zweiten wurde seitens der Straßenverkehrsbehörden wie auch seitens der Vertreter der osthannoverschen Eisenbahn und der Landeseisenbahnaufsicht auf die verkehrliche Situation im Zuge des Bahnübergangs an der B 3, Celler Straße, hingewiesen, welche es erforderlich machte, ein Zu- und Abfahrtsverbot in ausreichender Tiefe vom Bahnübergang festzusetzen. Dem wird zu Lasen des Wunsches eines Anliegers auf eine Zufahrt entsprochen.

Weiter wurde eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Carl-Benz-Straße angeregt. Hierzu ist auszuführen: Eine Aufhebung der Carl-Benz-Straße als Sackgasse ist seit 1994 Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und des südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Süd“.

Der vorgesehene höhengleiche Bahnübergang im Zuge der Walter-Müller-Straße erfordert nach Feststellung der dafür zuständigen Stellen ein entsprechendes eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren und eine aufwändige technische Sicherung. Die dafür erforderlichen Mittel stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Eine Fortsetzung der Carl-Benz-Straße in Richtung Weidedamm würde diese Vorteile nicht bieten. Die Planungen für eine Hauptverkehrsstraße über die Carl-Benz-Straße und darüber hinaus wurden von der Stadt Soltau aufgegeben.

Die Verbindung des Gewerbegebietes Carl-Benz-Straße mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Süd ist die wirtschaftlichere Lösung und außerdem z.B. mit den geringeren Auswirkungen auf Wohnnutzung verbunden.

Die Stadtverwaltung erörterte mit den Anliegern deren Anregungen und erläuterte die Gründe, die es nicht ermöglichen, die Verbindung zum Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Süd zu finanzieren. Die Stadt Soltau hat jedoch gewisse Hoffnungen, dass die Finanzierung dieser wichtigen Verbindung auf der Grundlage der angekündigten neuen Fördermöglichkeiten möglich werden könnte.

Letzten Endes wurde die Begründung zu diesem Verfahren nach der öffentlichen Auslegung auf Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr um weitere Ausführungen zum Belang Lärmimmissionen von der Celler Straße, B 3, ergänzt, um die bestandsgegebene Situation und die sich daraus ergebenden Anforderungen zu verdeutlichen.

Weitere Folgerungen aus den vorgetragenen Anregungen wurden an geeigneter Stelle zum Satzungsbeschluss in die Begründung aufgenommen.

Der Rat der Stadt Soltau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 11.07.2006 beschlossen.

Soltau, den 12.07.2006

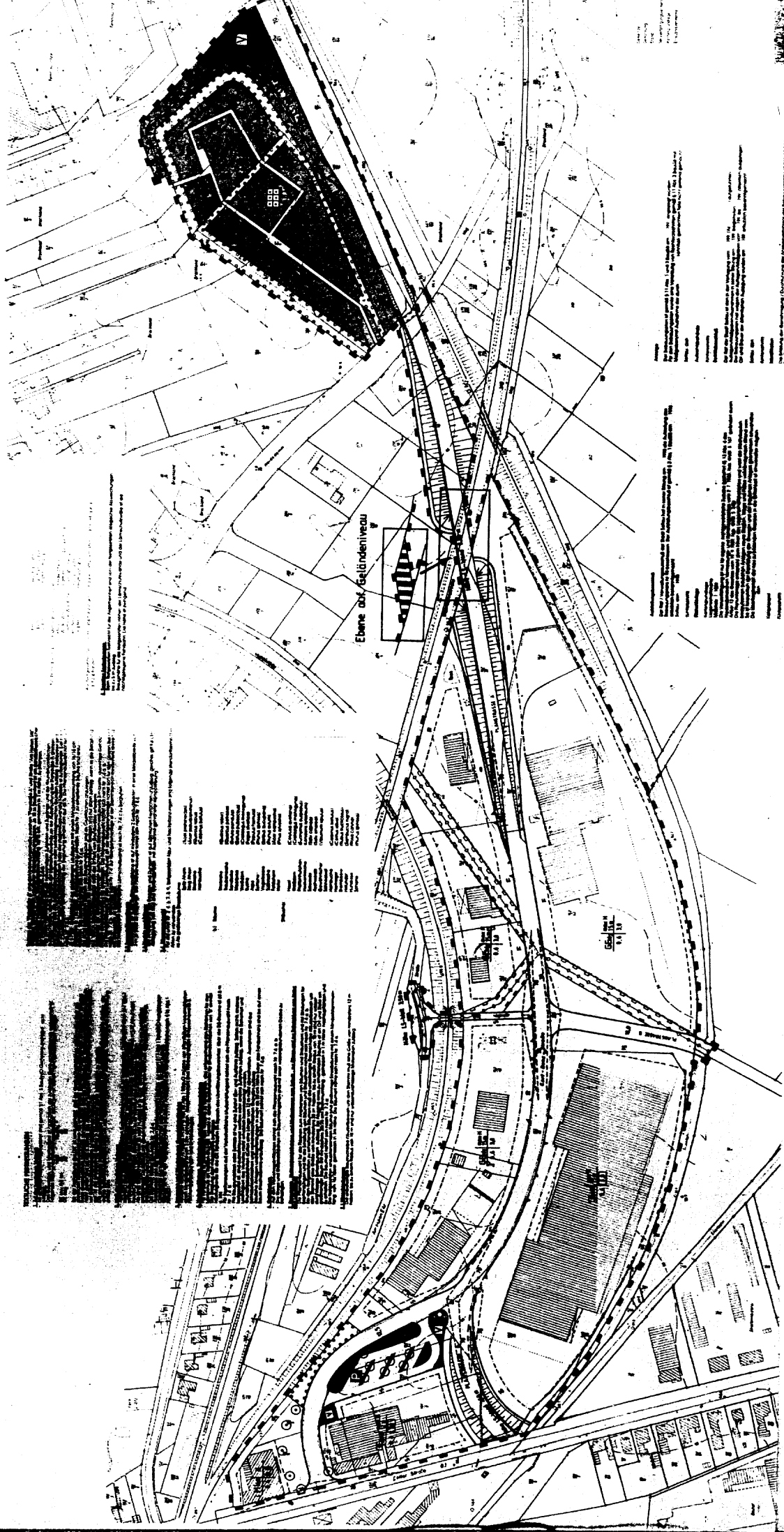
L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

Aufgestellt: H&P
Laatzen, April / Juni 2006

ANLAGE 1

Unmaßstäbliche Verkleinerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Carl-Benz-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften



Ebene auf Geländeebene

1. Ebene auf Geländeebene
2. Ebene auf Geländeebene
3. Ebene auf Geländeebene
4. Ebene auf Geländeebene
5. Ebene auf Geländeebene
6. Ebene auf Geländeebene
7. Ebene auf Geländeebene
8. Ebene auf Geländeebene
9. Ebene auf Geländeebene
10. Ebene auf Geländeebene
11. Ebene auf Geländeebene
12. Ebene auf Geländeebene
13. Ebene auf Geländeebene
14. Ebene auf Geländeebene
15. Ebene auf Geländeebene
16. Ebene auf Geländeebene
17. Ebene auf Geländeebene
18. Ebene auf Geländeebene
19. Ebene auf Geländeebene
20. Ebene auf Geländeebene
21. Ebene auf Geländeebene
22. Ebene auf Geländeebene
23. Ebene auf Geländeebene
24. Ebene auf Geländeebene
25. Ebene auf Geländeebene
26. Ebene auf Geländeebene
27. Ebene auf Geländeebene
28. Ebene auf Geländeebene
29. Ebene auf Geländeebene
30. Ebene auf Geländeebene
31. Ebene auf Geländeebene
32. Ebene auf Geländeebene
33. Ebene auf Geländeebene
34. Ebene auf Geländeebene
35. Ebene auf Geländeebene
36. Ebene auf Geländeebene
37. Ebene auf Geländeebene
38. Ebene auf Geländeebene
39. Ebene auf Geländeebene
40. Ebene auf Geländeebene
41. Ebene auf Geländeebene
42. Ebene auf Geländeebene
43. Ebene auf Geländeebene
44. Ebene auf Geländeebene
45. Ebene auf Geländeebene
46. Ebene auf Geländeebene
47. Ebene auf Geländeebene
48. Ebene auf Geländeebene
49. Ebene auf Geländeebene
50. Ebene auf Geländeebene
51. Ebene auf Geländeebene
52. Ebene auf Geländeebene
53. Ebene auf Geländeebene
54. Ebene auf Geländeebene
55. Ebene auf Geländeebene
56. Ebene auf Geländeebene
57. Ebene auf Geländeebene
58. Ebene auf Geländeebene
59. Ebene auf Geländeebene
60. Ebene auf Geländeebene
61. Ebene auf Geländeebene
62. Ebene auf Geländeebene
63. Ebene auf Geländeebene
64. Ebene auf Geländeebene
65. Ebene auf Geländeebene
66. Ebene auf Geländeebene
67. Ebene auf Geländeebene
68. Ebene auf Geländeebene
69. Ebene auf Geländeebene
70. Ebene auf Geländeebene
71. Ebene auf Geländeebene
72. Ebene auf Geländeebene
73. Ebene auf Geländeebene
74. Ebene auf Geländeebene
75. Ebene auf Geländeebene
76. Ebene auf Geländeebene
77. Ebene auf Geländeebene
78. Ebene auf Geländeebene
79. Ebene auf Geländeebene
80. Ebene auf Geländeebene
81. Ebene auf Geländeebene
82. Ebene auf Geländeebene
83. Ebene auf Geländeebene
84. Ebene auf Geländeebene
85. Ebene auf Geländeebene
86. Ebene auf Geländeebene
87. Ebene auf Geländeebene
88. Ebene auf Geländeebene
89. Ebene auf Geländeebene
90. Ebene auf Geländeebene
91. Ebene auf Geländeebene
92. Ebene auf Geländeebene
93. Ebene auf Geländeebene
94. Ebene auf Geländeebene
95. Ebene auf Geländeebene
96. Ebene auf Geländeebene
97. Ebene auf Geländeebene
98. Ebene auf Geländeebene
99. Ebene auf Geländeebene
100. Ebene auf Geländeebene

1. Ebene auf Geländeebene
2. Ebene auf Geländeebene
3. Ebene auf Geländeebene
4. Ebene auf Geländeebene
5. Ebene auf Geländeebene
6. Ebene auf Geländeebene
7. Ebene auf Geländeebene
8. Ebene auf Geländeebene
9. Ebene auf Geländeebene
10. Ebene auf Geländeebene
11. Ebene auf Geländeebene
12. Ebene auf Geländeebene
13. Ebene auf Geländeebene
14. Ebene auf Geländeebene
15. Ebene auf Geländeebene
16. Ebene auf Geländeebene
17. Ebene auf Geländeebene
18. Ebene auf Geländeebene
19. Ebene auf Geländeebene
20. Ebene auf Geländeebene
21. Ebene auf Geländeebene
22. Ebene auf Geländeebene
23. Ebene auf Geländeebene
24. Ebene auf Geländeebene
25. Ebene auf Geländeebene
26. Ebene auf Geländeebene
27. Ebene auf Geländeebene
28. Ebene auf Geländeebene
29. Ebene auf Geländeebene
30. Ebene auf Geländeebene
31. Ebene auf Geländeebene
32. Ebene auf Geländeebene
33. Ebene auf Geländeebene
34. Ebene auf Geländeebene
35. Ebene auf Geländeebene
36. Ebene auf Geländeebene
37. Ebene auf Geländeebene
38. Ebene auf Geländeebene
39. Ebene auf Geländeebene
40. Ebene auf Geländeebene
41. Ebene auf Geländeebene
42. Ebene auf Geländeebene
43. Ebene auf Geländeebene
44. Ebene auf Geländeebene
45. Ebene auf Geländeebene
46. Ebene auf Geländeebene
47. Ebene auf Geländeebene
48. Ebene auf Geländeebene
49. Ebene auf Geländeebene
50. Ebene auf Geländeebene
51. Ebene auf Geländeebene
52. Ebene auf Geländeebene
53. Ebene auf Geländeebene
54. Ebene auf Geländeebene
55. Ebene auf Geländeebene
56. Ebene auf Geländeebene
57. Ebene auf Geländeebene
58. Ebene auf Geländeebene
59. Ebene auf Geländeebene
60. Ebene auf Geländeebene
61. Ebene auf Geländeebene
62. Ebene auf Geländeebene
63. Ebene auf Geländeebene
64. Ebene auf Geländeebene
65. Ebene auf Geländeebene
66. Ebene auf Geländeebene
67. Ebene auf Geländeebene
68. Ebene auf Geländeebene
69. Ebene auf Geländeebene
70. Ebene auf Geländeebene
71. Ebene auf Geländeebene
72. Ebene auf Geländeebene
73. Ebene auf Geländeebene
74. Ebene auf Geländeebene
75. Ebene auf Geländeebene
76. Ebene auf Geländeebene
77. Ebene auf Geländeebene
78. Ebene auf Geländeebene
79. Ebene auf Geländeebene
80. Ebene auf Geländeebene
81. Ebene auf Geländeebene
82. Ebene auf Geländeebene
83. Ebene auf Geländeebene
84. Ebene auf Geländeebene
85. Ebene auf Geländeebene
86. Ebene auf Geländeebene
87. Ebene auf Geländeebene
88. Ebene auf Geländeebene
89. Ebene auf Geländeebene
90. Ebene auf Geländeebene
91. Ebene auf Geländeebene
92. Ebene auf Geländeebene
93. Ebene auf Geländeebene
94. Ebene auf Geländeebene
95. Ebene auf Geländeebene
96. Ebene auf Geländeebene
97. Ebene auf Geländeebene
98. Ebene auf Geländeebene
99. Ebene auf Geländeebene
100. Ebene auf Geländeebene

Umsatzliche Verkleinerung

Präambel und Verfahrensvermerke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Carl-Benz-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

P R Ä M B E L

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 93 "Carl-Benz-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Soltau, den 28.04.1994.....

gez.: Bargmann (L.S.)
Bürgermeister

gez.: Fenner
Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 10.03.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.1994 ortüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.03. bis 11.04. 1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 28.04.1994

gez.: Fenner (L.S.)
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 30.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 28.04.1994

gez.: Fenner..... (L. S.)
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 1992).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 04.05.1994

Katasteramt Soltau

gez.: Röser..... (L. S.)
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Büro Schreckenberg & Partner Bremen, den

23.02.1994, gez.: K. Koch

(Unterschrift Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 07.10.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.10.1993 bis 19.11.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 28.04.94

gez.: Fenner..... (L. S.)
(Unterschrift)

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ... 1994 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... 1994 gegeben.

Soltau, den

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 28.04.94

gez.: Fenner..... (L. S.)
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs 1 und 3 BauGB am . 199 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht

Soltau, den 22. 6. 94

Aufsichtsbehörde

..... siehe links

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau ist den in der Verfügung vom . 199 (Az:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am . 199 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom . 199 bis . 199 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . 199 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den

.....
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung, Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 11 BauGB am 30. 7. 94 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30. 7. 94 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 5. 8. 94

.....
(Unterschrift) gez.: Fenner L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden

Soltau, den

.....
(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

.....
(Unterschrift)

Hinweise zum Verfahren

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - tritt der Bebauungsplan Nr. 26 A "Gewerbegebiet Celler Straße" außer Kraft.
2. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93 "Carl-Benz-Straße" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - tritt der durch ihn überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Weidedamm" außer Kraft.