



B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 3

der Stadt Soltau

"An der Moider Halbe"

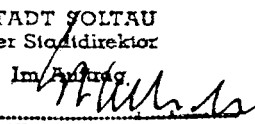
(Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn)

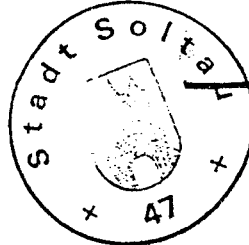
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / umstehen-
de ~~Abes~~ / Ablichtung mit der vorgelegten Urchrift /
~~Ausfertigung des Bebauungsplanes Harber Nr. 3~~ / Ablichtung
der / des Begründung zur 2. Änderung des Be-
bauungsplanes Harber Nr. 3
(Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmend
Soltau, den 13. 07. 89

STADT SOLTAU
Der Stadtdirektor

Im Auftrag


(Unterschrift)



Anlagen:

1. Begründung zum Bebauungsplan Harber Nr. 3
2. Begründung zur 1. Änderung
3. Übersichtsplan 1 : 10.000

Soltau, am 15. Juni 1987

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
Siehe Erläuterungsbericht zur 5. Änderung.

2. Anlaß, Erfordernis

Im Rahmen der Standortvorsorge für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen soll das Gewerbegebiet in Harber mit Unterstützung der Landes- und Bezirksregierung an das Soltauer Kanalisationsnetz (Schmutzwasser) angeschlossen werden. Damit wird das Haupthindernis für die Ansiedlung von Betrieben in diesem Gebiet beseitigt.

(Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest: Betriebe und Anlagen mit Abwasser verursachender Produktion sind unzulässig.)

Zur Standortvorsorge gehört auch die Ausweisung von Industriegebiet.

Die Standortvorsorge ist auf die Anforderungen von Klein- und Mittelbetrieben mit bis zu ca. 150 Beschäftigten ausgerichtet, die ca. 90 % des mobilen Ansiedlungspotentials ausmachen.

(Großunternehmen sind nach einer statistischen Erhebung in der Bundesrepublik bisher so "häufig" auf dem "Ansiedlungsmarkt" erschienen, daß rein rechnerisch jedes Bundesland alle 13 Jahre ein solches Unternehmen ansiedeln könnte.)

Auch Betriebe, die im Gewerbegebiet zulässig sind, ziehen in der Regel die Ansiedlung in einem Industriegebiet vor, wenn sie nicht auf Stadtnähe angewiesen sind.

3. Lage und Eignung

Das Gebiet ist für die Ausweisung von Industriegebiet vergleichsweise gut geeignet. Es ist einerseits abgelegen, andererseits gut erschlossen und durch Emissionen des Verkehrs belastet (vor allem durch die Autobahn). Die für die Entwicklung des Fremdenverkehrs bedeutsamen und besonders geeigneten Bereiche werden durch ein Industriegebiet an dieser Stelle nicht gestört.

4. Erschließung und Belegung

Das Gebiet ist über die Kreisstraße 10 und die Bundesstraße 71/209 auf kurzem Wege mit dem Autobahnanschluß Soltau-Ost (etwa in der Mitte zwischen Hamburg und Hannover) verbunden, über den Autobahnanschluß Soltau-Süd (unter Umgehung der Stadt) und die Bundesstraße 3 mit Celle, über die Bundesstraße 71 mit Uelzen, über die Bundesstraße 209 mit Lüneburg, über die Kreisstraße 9 (in Verlängerung der Kreisstraße 10, unter Umgehung der Stadt) mit der Bundesstraße 3 (Richtung Buchholz, Harburg) und (über die Fortsetzung der Kreisstraße 9) mit der Bundesstraße 71 (Richtung Rotenburg).

Die Straße Heidberg (einschließlich Regenwasserkanal) war entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits gebaut, als die Stadt das Gebiet im Zuge der Gebietsreform übernahm. In dieser Änderung wird die Straße bis an die Plangrenze im Norden verlängert, um das Industriegebiet besser zu erschließen und um die Möglichkeit einer Weiterführung nach Norden zu sichern (siehe Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung).

Die Verbindung zwischen der Straße Heidberg und dem in der Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehenen (direkten) Straßenanschluß des Gebietes an die Bundesstraße 71/209 kann (FNP-konform) entweder entlang der Nordgrenze des Industriegebietes hergestellt werden oder (nach einer weiteren Bebauungsplan-Änderung) durch das noch nicht belegte Gewerbe-/Industriegebiet und kann auch der weiteren Erschließung des Gebietes dienen. Die günstigste Lage hängt von Lage, Größe, Zuschnitt der Betriebsgrundstücke ab.

Eine mögliche Gleisanschlußplanung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht berücksichtigt und kann auch in diese Änderung nicht einbezogen werden, da noch keine Pläne vorliegen. Wenn die (beantragte) neue Planunterlage fertiggestellt ist, wird die Stadt die DB um beschlunigte Planung bitten und auf dieser Grundlage ein weiteres Änderungsverfahren durchführen. Bis dahin wird die Stadt ihre Möglichkeiten als Grundstückseigentümerin oder nach § 15 BBauG/BauGB nutzen, um diese Planung zu sichern.

Das Gebiet ist an die Wasser-, Strom- und Gasversorgung angeschlossen.

Der vorhandene Regenwasserkanal ist an den Straßengraben der Kreisstraße angeschlossen, der in den Mühlenbach mündet. Lt. Stellungnahme des Landkreises führt die Einleitung des Wassers aus dem Regenwasserkanal bereits jetzt (obwohl erst etwa ein Viertel des Gebietes nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes genutzt wird) zu erheblichen Schwierigkeiten und teilweise starker Vernässung der tiefer liegenden Flurstücke.

Die vom Landkreis genannten Probleme werden auf Lösungsmöglichkeiten untersucht und mit dem Landkreis erörtert.

Dabei ist zu berücksichtigen und in Betracht zu ziehen:

- der beabsichtigte Ausbau der Kreisstraße,
(der möglicherweise zu einer Verbesserung der Verhältnisse führt),
- die Ableitung des Regenwassers aus dem noch nicht erschlossenen Teil des Gebiets nach Norden,
- die dezentrale und / oder zentrale Versickerung des Regenwassers,
- ein Rückhaltebecken.

Die Erschließung von Betrieben und Anlagen mit Abwasser verursachender Produktion ist gesichert, wenn das Gebiet an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen ist.

Ca. 24 % des Gebiets sind zur Zeit belegt.

5. Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß nur im Nordosten des Planbereiches Industriegebiet an Stelle von Gewerbegebiet festgesetzt werden kann (ca. 7,4 ha).

Die zulässigen Schallemissionen des Industriegebietes müssen auf 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht beschränkt werden (flächenbezogene Schalleistungspegel). Der gebiets-typische Emissionskennwert eines Industriegebietes beträgt nach den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VVBauG) 65 dB(A).

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grund-

stücksfläche, Mindestgröße der Baugrundstücke

Damit die Betriebe möglichst wenig Fläche in Anspruch nehmen, werden die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Gebäudehöhe, die im Industriegebiet in der Regel und im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig ist, orientiert sich an der Baumhöhe.

Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert:

- im Norden bis an den Brandschutzstreifen
- entlang der Straße Heidberg
(Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 7,5 m statt 15 m),
- zwischen Heidberg und DB-Strecke
um die alte Trasse der 20 kV-Freileitung
(Die Leitung wurde inzwischen in öffentlichen Verkehrsflächen verkabelt.)

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ist nicht mehr erforderlich.

7. Brandschutz

Die Brandschutz-Festsetzungen werden auf Grund der Forderungen des Kreiswaldbrandbeauftragten beträchtlich erweitert.

Die Grünschutzstreifen sind in die Brandschutzstreifen integriert.

Die Löschwasser-Versorgung wird von den Stadtwerken gewährleistet. Die Festsetzung von Zisternen ist daher nicht mehr erforderlich.

Zur Löschwasser-Versorgung sind laut Stellungnahme des Landkreises zur Verfügung zu stellen

im GE-Gebiet:

$96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{m}^2$ für eine Löschzeit von 2 Stunden,

im GI-Gebiet:

$192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l}/\text{m}^2$ für eine Löschzeit von 3 Stunden.

Von jedem zu schützenden Objekt aus muß die erforderliche Löschwassermenge in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen und erreichbar sein. Für jedes Objekt muß eine Löschwasser-Entnahmestelle in einer Entfernung von höchstens 140 m zur Verfügung stehen.

8. Bodendenkmale

Im Panbereich befindet sich laut Stellungnahme des Landkreises eine Anzahl Bodendenkmale (urgeschichtliche Grabhügel), die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht eingetragen sind, jedoch laut Stellungnahme des Landkreises in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - einzumessen und einzutragen sind. Die Stadt hat (obwohl das nicht ihre Aufgabe ist) die Einmessung beantragt und wird die Eintragung sobald wie möglich nachholen.

Um sicherzustellen, daß weitere im Boden verborgene archäologische Funde bei Erdarbeiten nicht zerstört werden, ist rechtzeitig vor Beginn von jeglichen Bauarbeiten im Erdbereich der Kreisbeauftragte für archäologische Denkmalpflege zu informieren.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Finanzierung

Das Gewerbe- und Industriegebiet soll an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden, sobald der Anschluß für einen größeren Betrieb erforderlich ist.

(Die Transportleitung dient auch dem Anschluß des Dorfes, der Siedlungen und des Campingplatzes in Harber.)

Überschlägig ermittelte Kosten, die der Stadt dadurch voraussichtlich entstehen; vorgesehene Finanzierung:

Gesamtkosten	2.260.000 DM
Kanalbaubeiträge	1.355.000 DM
Zuschuß	680.000 DM

Die Straße Heidberg soll bei Bedarf verlängert werden. Wann das der Fall sein wird, ist zur Zeit nicht abzusehen.

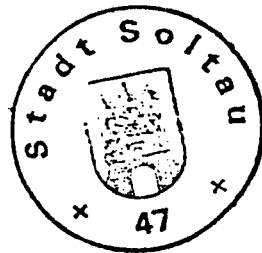
Aufstellt:

Bauamt der Stadt Soltau
- Planungsabteilung -

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

Bürgermeister



[Handwritten signature]
.....
Stadtdirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "An der Moider Haube" der Gemeinde
Harber, Landkreis Soltau

A. Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Harber liegt rd. 70 km entfernt von den
Räumen Hamburg, Hannover und Bremen und ist mit ihnen durch
die Autobahn direkt verbunden. Diese ausgesprochen günstige
Verkehrslage führt zu einer starken Nachfrage nach gewerb-
lich zu nutzenden Bauländern. Um diese Nachfrage decken,
neue Betriebe anzusiedeln und zusätzliche Arbeitsplätze in
der Gemeinde schaffen zu können, hat die Gemeinde zur
Sicherung der städtebaulichen Ordnung diesen Bebauungsplan
dargestellt. Er setzt rd. 26 ha Gewerbeflächen fest.
Der Flächennutzungsplanentwurf, aus dem dieser Bebauungs-
plan entwickelt ist, liegt gleichzeitig mit dem Bebauungs-
plan aus.

B. Besondere Merkmale

Der Planbereich, der als Gewerbegebiet entsprechend der
beabsichtigten Nutzung festgesetzt ist, wird weitgehend
von öffentlichen Verkehrsflächen (Autobahn, Bundesbahn,
Kreisstraße und Gemeindeweg) umgeben. Nur in seinem nörd-
lichen Bereich grenzt es an private Forstflächen. Der vor-
gesehene Grünschutzstreifen, der für den überwiegenden Teil
dieser Grenzen festgesetzt ist, soll die Sicherheit des
Verkehrs gewährleisten (Sicht- und Blendschutz), die Gefahr
des Windbruchs für die angrenzenden Forsten mindern, und
das Plangebiet zur freien Landschaft hin abgrenzen.

Mit Rücksicht auf die Umgebung und den allgemeinen Land-
schaftscharakter wurden die nach der Bauordnungsverordnung
zulässigen Höchstwerte für Grund- und Geschosflächenzahl
nicht ausgenutzt.

Es soll eine relativ lockere Bebauung sichergestellt werden.
Daher ist auch offene Bauweise und II -Geschossigkeit als
Höchstwert festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen jedoch

50 m Länge überschreiten. Eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschosshöhen kann nur im Einzelfall, soweit besondere betriebswirtschaftliche Gründe höhere Gebäude oder Anlagen erfordern, bis zu 15,0 m Höhe über Gelände zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist ein Mindestabstand von 100 m vom Autobahngelände.

C. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 27,7 ha
davon sind Straßenflächen der Kreisstraße rd. 0,5 ha
- b) das Bruttobaugebiet beträgt demnach rd. 27,4 ha
- c) Erschließungsflächen

	Querschnitt m	Länge m	Eckabdr. g	Fläche qm
vorhanden:				
Gemeindeweg	9,5	195	-	1850
geplant:				
Einmündung in K 10	-	-	1470	1470
Stichstraße	15,0	450	500	<u>7250</u>
				10.570 rd. 1.3 ha

(= ca. 4 % des Bruttobaugebietes)

- d) das Nettobauland beträgt within rd. 26,3 ha
- e) die zulässige Geschoßfläche beträgt
0,6 x 26,3 = 15,78 ha

D. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 10 aus erschlossen. Der vorhandene Gemeindeweg muß in seinem Einmündungsbereich⁸⁰ verlegt werden, daß er rechtwinklig auf die Kreisstraße stößt. Die Fahrbahn der Kreisstraße wird hier um etwa 3,00 m verbreitert und mit einer beiderseitigen Angleichung im Verhältnis 1:20 versehen. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen festgesetzt.

Im Bereich der Sichtdreiecke und der Kreisstraße können Grundstückseinfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit nicht zugelassen werden.

Die Stichstraße zum Gewerbegebiet ist mit 15,0 m Breite vorgesehen. Sie soll eine 7,0 m breite Fahrbahn, 2 x 1,75 m breite Gehwege und 2 x 2,25 m breite Parkspuren erhalten. An ihrem Ende liegt ein Wendeplatz, mit weiteren Parkmöglichkeiten.

Eine Festlegung von privaten Einstell- und Garagenplätzen erscheint bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen nicht erforderlich.

E. Versorgung

a) Trink- und Brauchwasser

Das Gewerbegebiet wird nicht an eine zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Auf den einzelnen Grundstücken ist jeweils eine eigene Versorgungsanlage zu schaffen.

b) Löschwasserversorgung

Im ehemaligen Lagerbereich ist bereits eine 50cbm fassende Zisterne vorhanden. Der Bau einer weiteren Zisterne auf dem Wendeplatz ist vorgesehen. Ob ihre Errichtung erforderlich wird, wird nach Art der ansiedelnden Betriebe zu beurteilen sein.

c) Abwasserbeseitigung

Der Bau einer zentralen Abwasseranlage ist der Gemeinde zur Zeit nicht möglich. Daher schließt der Plan die Ansiedlung von Betrieben aus, deren Produktion Abwasser verursacht. Die Abwässer aus WC- und Waschanlagen für die beschäftigten Personen sollen auf den jeweiligen Grundstücken geklärt und versickert werden. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen überall eine einwandfreie Versickerung zu.

Die vorgesehene Mindestgrundstücksgröße von 3 000 qm, die voraussichtlich bei allen Grundstücken um ein vielfaches überschritten wird, gewährleistet einen ausreichenden Abstand von den jeweiligen Bohrbrunnen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Nord - Hannover. Eine geringfügige Verlegung der 20 KV-Leitung ist vorgesehen. Überwiegend werden die Betriebe voraussichtlich eigene Trafo-Stationen errichten.

F. Kosten der Erschließung

Im Plangebiet sind neuanzulegende Straßen mit einer Gesamtfläche von rd. 8.700 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,— DM für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahnen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von rd. 260.000,— DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % vom Erschließungsaufwand.

Die Kosten für die Verlegung der 20 KV-Freileitung betragen etwa 5.000,—DM, sie sind von der Gemeinde zu tragen.

G. Bodenerschließungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der festgesetzten Straßen (usw.), die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Nur wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bauungsplanes erzielt werden können, wird die Gemeinde gem. §§ 45 ff, 80 ff BBauG Grenzregelungen vornehmen, Grundstücke umlegen oder die erforderlichen Flächen enteignen.

Harber, den ^{11.6.} ~~3.2.~~ 1969



G. Hart
.....
Bürgermeister u.
Gemeindedirektor

Hilber
.....
1. Beigeordneter

Ausgearbeitet

Landkreis S o l t a u
- Bauabteilung -
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:

Hakenberg
(Dipl.-Ing.)

5.3.1969

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3/1 "An der Moider Halbe" 1. Änderung.

Der Bebauungsplan umfaßt den gesamten Planbereich des am 31.10.1970 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 "An der Moider Halbe".

Die um 15 m verbreiterte überbaubare Fläche in einem Teilbereich und die Änderung des bisher festgesetzten Grünschutzstreifens in einen 25 m breiten Brandschutzstreifen, der einen ausreichenden Feuerschutz bieten soll, sind die einzigen Umplanungen innerhalb des neuen Bebauungsplanes.

Die Abstände zu den qualifizierten Straßen (K 10, BAB) und zur Bundesbahnlinie Soltau-Uelzen werden hierdurch nicht berührt.

Harber, den

.....
1. Beigeordneter

(Siegel)

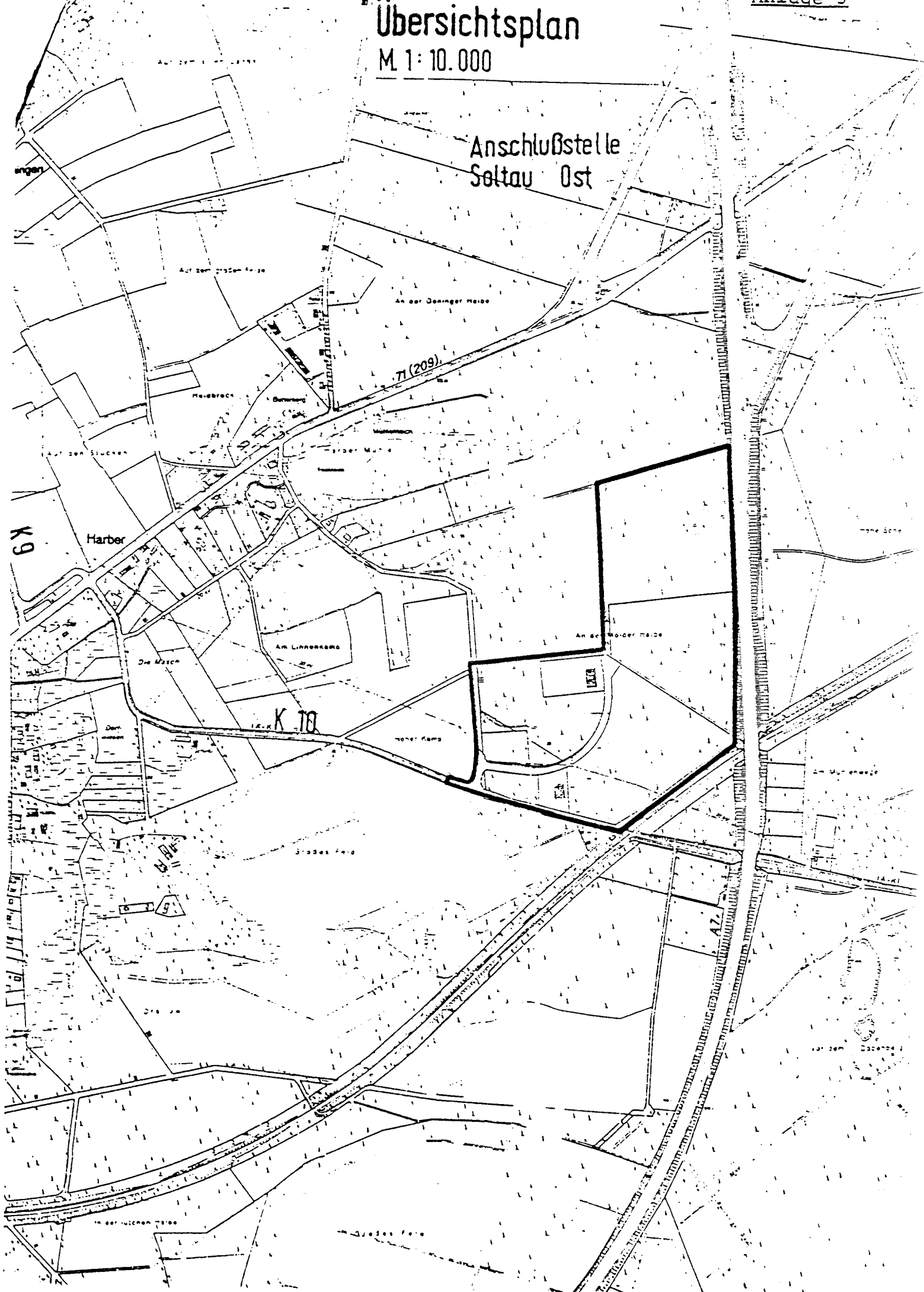
.....
Bürgermeister und Gemeindedirektor

Aufgestellt:
Landkreis Soltau
Der Oberkreisdirektor
- Bauabteilung -
Im Auftrage:

Übersichtsplan

M 1:10.000

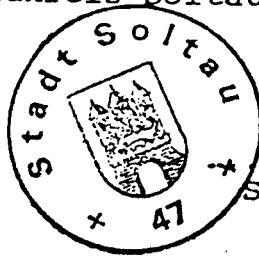
Anschlußstelle Soltau Ost



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 11 BauGB dem Landkreis Soltau-Fallingb. angezeigt.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind mit Verfügung vom 7.3.1988, Az.: 61.31-610/234-4-2, gemäß § 216 in Verbindung mit §§ 6 und 11 BauGB vom Landkreis Soltau-Fallingb. Bedenken geltend gemacht worden.

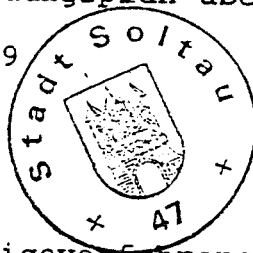
Soltau, den 30. März 1989



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Soltau ist den in der Verfügung vom 7.3.1989, Az.: 61.31-610/234-4-2, aufgeführten Bedenken in seiner Sitzung am 27.4.1989 beigetreten (Beitrittsbeschluss), indem die nördl. Straßenbegrenzungslinie der K 10 lt. Planfeststellungsbeschluss vom 19.1.1979 in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Soltau, den 27. April 1989

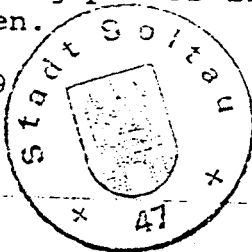


F. Müller
.....
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.6.1989 im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. Nr. 7 bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.6.1989 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 12. Juli 1989



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes (§ 215 Abs. 1 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Stadtdirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

.....
Stadtdirektor

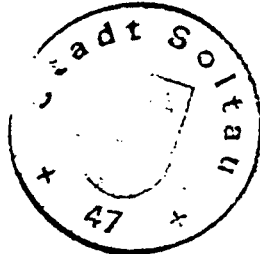
Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 2.4.1987 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und dieser Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4. April 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 6. April 1987

Der Stadtdirektor
in Vertretung

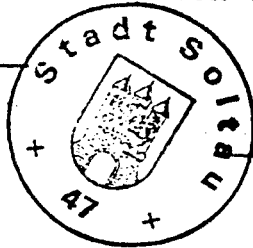


V. Altm
(V. Altm)

Stadtdirektor

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14. April 1987 bis 14. Mai 1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Soltau, den 8. Sep. 1987

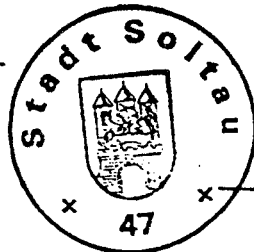


F. Müller

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG die 2. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 23. Juni 1987 beschlossen.

Soltau, den 8. Sep. 1987



F. Müller

Stadtdirektor

~~Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Verfügung vom _____ (Az.: _____) vom Landkreis Soltau-Fallingb. unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt worden.~~

~~Soltau, den _____~~

~~Stadtdirektor~~