

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III"

1. Allgemeines

Das vorhandene Gewerbegebiet Quintusstraße, das sich auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße I" und Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" entwickelt hat, beinhaltet 23,3 ha Netto-Gewerbe-fläche. Bei der jetzt noch vorhandenen Baulandreserve von nur 3,5 ha für Gewerbebetriebe, die der Stadt Walsrode zum Verkauf an Interessierte zur Verfügung stehen, ist absehbar, daß diese Reserve bald verbraucht ist.

Die Struktur des hiesigen Arbeitsmarktes ist insbesondere durch starke Saison-abhängigkeit und durch die Abhängigkeit von wenigen Großbetrieben gekenn-zeichnet. So lag in den letzten Jahren die Zahl der Arbeitslosen im Arbeits-amsbezirk Walsrode im Winter um 850 höher als im Sommer, obwohl durch milde Witterung und gute Auftragslage kaum Freisetzungen im Baubereich zu verzeichnen waren. Diese Freisetzungen resultieren aus dem saisonabhängi-gen Bereich des Fremdenverkehrs.

Mehr als ein Viertel aller beitragspflichtig Beschäftigten (25,5 %) arbeiten in zwei Großbetrieben.

Allein im Arbeitsamtsbezirk Walsrode gingen in den letzten 10 Jahren 2 100 Arbeitsplätze im Baugewerbe und im verarbeitenden Gewerbe verloren, die nur zum Teil durch neue Arbeitsplätze, vorwiegend im Dienstleistungs-bereich kompensiert wurden.

Besonders besorgniserregend ist die hohe Zahl von Übersiedlern und Aussiedlern, die auf den hiesigen Arbeitsmarkt zukommen. Mit 570 Personen, die sich zur Jahreswende 89/90 zusätzlich beim Arbeitsamt Walsrode gemeldet haben, ist der Arbeitsamtsbezirk Walsrode Spitzenreiter im Bereich des Arbeitsamtes Celle. Konjunkturbedingt ist die Arbeitslosenquote in den letzten Jahren rückläufig gewesen, jedoch muß wegen des Aus- und Übersiedlerzugangs speziell in Walsrode mit einem besonders hohen Anstieg der Quote gerechnet werden. Deshalb sah es der Rat der Stadt Walsrode als unerläßlich an, zur Verbes-serung der Situation und auch der Struktur des Arbeitsmarktes, das Gewerbe-gebiet Quintusstraße bedarfsgerecht zu erweitern.

2. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Teil der Kernstadt Walsrode, südlich der B 209, und schließt sich im Westen an das vorhandene Gewerbegebiet an. Die Fläche liegt im Bereich der Gemarkung Walsrode, Flur 20.

In den Geltungsbereich wurde auch die Fläche einer Straßentrasse einbezogen, die eine interne Verbindung des vorhandenen und des geplanten Gewerbegebietes ermöglicht. Diese Fläche greift in den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße I" und Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" ein.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange im Bereich der westlichen Grenze um die Fläche des vorhandenen Wäldchens "Am Hasenberge" sowie um die bis dahin nur teilweise einbezogenen Restparzellen nördlich des Wäldchens erweitert.

3. Aussagen der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1985 weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. 1990 gibt der Stadt Walsrode darüber hinaus die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Die geplante Gewerbegebietserweiterung dient durch die dann mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Vereinbarkeit des Gewerbegebietes Quintusstraße mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" und den Belangen des Fremdenverkehrs hat sich in den vergangenen Jahren erwiesen. Insbesondere weil keine Fremdenverkehrseinrichtungen in der Nähe liegen, sind auch in Zukunft keine Probleme zu erwarten.

4. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Aus dem der Begründung als Anlage beigefügten Auszug (1) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist ersichtlich, daß der Flächennutzungsplan zur Verwirklichung der Gewerbegebietsausweisung geändert werden muß.

Die dafür erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Bezeichnung "2. Erweiterung Gewerbegebiet Quintusstraße" und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Feststellungsbeschluß für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Sitzung des Rates

der Stadt Walsrode vom 14.03.1990 gefaßt worden. Die 20. Flächennutzungsplanänderung wird voraussichtlich im Sommer 1990 wirksam werden.

Die mit der Flächennutzungsplanänderung angestrebte neue Darstellung ist der Anlage (2) ebenfalls beigelegt.

5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bisher zu 70 % als Weide- und zu 30 % als Ackerland genutzt.

Der Feldweg in Verlängerung der Straße "Im Moore" weist in seinem östlichen Teil auf einer Länge von ca. 240 m eine mehr oder weniger dichte, saumartige Gehölzbepflanzung auf. Die durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB in ihrem Bestand gesichert wird.

Angesichts der bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß hier keine geschützten bzw. bestandsbedrohten Arten der Flora und Fauna ihren Lebensraum haben und durch die Planung gefährdet werden können.

Der Rat der Stadt Walsrode erkennt an, daß die bisherige Grünland- und Ackerbewirtschaftung im Änderungsbereich ordnungsgemäß betrieben wurde und auch dem Naturschutz diene. Aufgrund der Intensität der Nutzung (Mahd, intensive Beweidung, Düngung und z. T. Pflügen) war der Nutzen für den Naturschutz jedoch nicht derart hoch, daß das Aufkommen geschützter bzw. bestandsbedrohter Flora und Fauna gefördert wurde. Dies hätte eine extensive Bewirtschaftung erfordert. Weil hier erkennbar auch keine anderen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes betroffen sind, die natürlich oder naturnah ausgeprägt bzw. selten, gefährdet oder praktisch nicht wiederherstellbar sind, gelangte der Rat der Stadt Walsrode zu der Auffassung, daß es sich um einen zulässigen und ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt handelt. Die Bestandserhebung, die von der bisherigen Nutzung und einer Begehung des Gebietes mit der Umweltberaterin der Stadt Walsrode ausgeht, wird als ausreichende Beurteilungsgrundlage angesehen. Deshalb wurden diesbezügliche Bedenken des Amtes für Agrarstruktur, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden, zurückgewiesen.

Obwohl dieser Landschaftsbereich durch die Bebauung an der Quintusstraße und dem Graesbecker Weg sowie durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Straße "Vorbrücker Ring" mitgeprägt wird, stellt die Verwirklichung der

Gewerbegebietserweiterung an diesem Standort dennoch eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einen ausgleichs- und ersatzpflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Auf Maßnahmen zur Milderung dieses Eingriffs wird im folgenden näher eingegangen.

6. Geplante Festsetzungen

6.1 Bauflächen

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,4 und einer max. dreigeschossigen Bebauung. Diese Festsetzungen entsprechen den vorhandenen Festsetzungen in dem angrenzenden Bereich und erlauben dem ansiedlungswilligen Gewerbe eine angemessene bauliche und sonstige Nutzung, die sich der Siedlungsstruktur des vorhandenen Gewerbegebietes anpaßt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im vorhandenen Gewerbegebiet war wegen des möglichen negativen Einflusses auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Walsrode Gegenstand eingehender Beratungen in den politischen Gremien. Insbesondere sollte verhindert werden, daß durch große Einzelhandelsbetriebe am Stadtrand die mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte Sanierung der Innenstadt Walsrode durch Kaufkraftabfluß beeinträchtigt wird. Ausgangspunkt der Beratungen war der Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße", für den die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung 1968 gilt, die in Gewerbegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe relativ weitgehend erlaubte. Um die Ziele der Innenstadtsanierung, insbesondere die Verbesserung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums nicht zu gefährden, ist dieser Bebauungsplan durch eine Änderung auf die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) übergeleitet worden.

Die Fassung der neuen BauNVO, die ab 27.01.1990 gilt und für diesen Bebauungsplan anzuwenden ist, beschränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (s. § 11 Abs. 3) nach Ansicht der städtischen Gremien in einem städtebaulich vernünftigen Umfang. Eine weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wäre sowohl rechtlich als auch sachlich nicht zu vertreten.

...

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der IHK Lüneburg und der Kreishandwerkerschaft die Auffassung vertreten, daß die Ziele der Sanierungsbemühungen in der Walsroder Innenstadt gefährdet würden, wenn Einzelhandelsbetriebe nicht über die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 hinaus beschränkt werden. Deshalb wurde angeregt, im Bereich dieses Bebauungsplanes Einzelhandel auszuschließen und sinnvollerweise im Gewerbegebiet anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe, z. B. KFZ- oder Reifenhandel - auf noch freie Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet zu verweisen.

Nach Prüfung und Abwägung dieser Anregung der IHK Lüneburg und der Kreishandwerkerschaft wurde dieser Anregung aus den auf Seite 4, letzter Absatz, genannten Gründen nicht gefolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig bemessen und mit Baugrenzen umgrenzt. Damit soll auf unnötige Reglementierungen zugunsten größerer Flexibilität in der Anordnung und Stellung der baulichen Anlagen verzichtet werden. Lediglich dort, wo aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs Sichtdreiecke dargestellt wurden, sind die überbaubaren Flächen entsprechend zurückversetzt worden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber dem Mischgebiet an der Quintusstraße und des geplanten Allgemeinen Wohngebietes östlich des Graesbecker Weges wird der max. zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt (s. auch Ziffer 7 der Begründung).

Der Anregung des Amtes für Agrarstruktur, auf den gewerblichen Baugrundstücken Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Das Nds. Naturschutzgesetz regelt, daß der Verursacher des Eingriffs gehalten ist, Eingriffe möglichst zu vermeiden, unvermeidliche Eingriffe auf den Baugrundstücken auszugleichen und nur für die nicht ausgleichbaren Eingriffe Ersatzmaßnahmen auf benachbarten Flächen vorzunehmen. Insofern ist hier bereits durch das Naturschutzrecht eine ausreichende und den Anforderungen des Einzelfalls gerecht werdende Regelung getroffen worden, die weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht ratsam erscheinen läßt, weil sie zu unflexibel sind.

...

6.2 Sonstige Flächenausweisungen

Als Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 7 Nds. Naturschutzgesetz gelten die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen (z. B. großflächige Versiegelung des Bodens).

Das Naturschutzrecht bestimmt, daß nicht die Bauleitplanung, sondern das Bauvorhaben bzw. die Nutzungsänderung selbst als Eingriff zu sehen und der Bauherr als Verursacher zum Ausgleich bzw. zum Ersatz unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet ist. Der Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird für jedes Bauvorhaben vom Landkreis Soltau-Fallingb. als untere Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt (s. § 13 NNatG). Weil voraussichtlich nicht alle unvermeidbaren Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen werden können, wird am westlichen Rand des Gewerbegebietes ein i. M. ca. 80 m breiter und am nördlichen Rand ein 25 m breiter Streifen als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 12 Nds. Naturschutzgesetz)" festgesetzt.

Diese Fläche soll, wie die Gewerbeflächen, von der Stadt Walsrode erworben und den ersatzmaßnahmepflichtigen Bauherren zur Verfügung gestellt werden. Die Verkaufsverhandlungen zwischen den zahlreichen privaten Eigentümern und der Stadt Walsrode verlaufen so, daß ein positiver Abschluß für alle im Bebauungsplan liegenden Flächen erwartet werden kann.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sollen terrassenförmig angelegte Teiche als Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung hergerichtet werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden. Damit wird nicht nur ein Hochwasserschutz für die Vorfluter durch Regenwasserrückhaltung erreicht, sondern zugleich auch die Möglichkeit zur Anlegung von Feuchtbiotopen innerhalb dieser Fläche geschaffen.

Auf Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde in dem Bebauungsplanentwurf im nördlichen Teil dieser Fläche eine weitere Wasserfläche festgesetzt, um sie im ökologischen Sinne aufzuwerten. Weil die Gestaltung und Abpflanzung der Regenrückhaltebecken naturnah erfolgt, wurden Bedenken der Landesjägerschaft, hier würde eine Kunstlandschaft entstehen, als unbegründet angesehen.

Die daneben beabsichtigte Bepflanzung auf dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen bewirkt darüber hinaus am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes neben einer Einbindung in das Landschaftsbild eine Abgrenzung zur bebauten Ortslage und mildert somit auch den diesbezüglichen Eingriff in die Natur.

Weil die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft voraussichtlich in einzelnen Abschnitten von ersatzmaßnahmepflichtigen Bauherren hergerichtet werden muß, erwägt die Stadt Walsrode, ein Gesamtkonzept zu entwickeln, damit die einzelnen Ersatzmaßnahmen insgesamt zu einer für die Flora und Fauna wertvollen Anlage führen. Die Ausarbeitung dieses Gesamtkonzeptes wird ggf. in enger Abstimmung mit der Baugenehmigungs- und Naturschutzbehörde erfolgen.

Als Alternative wird von seiten der Stadt Walsrode daran gedacht, die Ersatzmaßnahmen selbst durchzuführen und ähnlich wie die Erschließungskosten auf die Gewerbegrundstücke umzulegen, soweit darüber eine Einigung mit der unteren Naturschutzbehörde zustande kommt.

Im Rahmen der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat der Landkreis Soltau-Fallingb. die Anlegung eines Fußweges auf dieser Fläche begrüßt, weil die Fläche so auch eine Erholungsfunktion übernehmen kann, jedoch darauf hingewiesen, den Weg so zu führen, daß die neu zu schaffenden Biotope nicht beeinträchtigt werden. Diese Anregung soll im Rahmen der Ausführungsplanung soweit als möglich berücksichtigt werden.

Auf Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde der Begründung eine Flächenbilanz beigelegt (s. Anlage 3). In der Flächenbilanz wird die zu erwartende Versiegelung durch Baumaßnahmen den denkbaren künftigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Zur weiteren Milderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird entlang der Straße "Vorbrücker Ring" und am östlichen Rand des Bebauungsplanes zwischen dem geplanten und vorhandenen Gewerbegebiet ein Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB) als öffentliche Grünfläche mit einer Bestimmung der Arten und der Anzahl der Pflanzen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum und eine Festsetzung, die den Erhalt der saumartigen Gehölzanpflanzung im östlichen Teil der Straße Im Moore sichert. Eine vom Landkreis Soltau-Fallingb. angeregte Ergänzung

des vorhandenen saumartigen Pflanzriegels könnte nach Ansicht des Rates der Stadt Walsrode ggf. in Form einer Ausgleichsmaßnahme erfolgen und sollte deshalb nicht festgesetzt werden. Sollte sich später herausstellen, daß der Pflanzriegel eine Bebauung der Gewerbeflächen im Sinne des Bauinteressenten verhindert, könnte evtl. im Wege einer Befreiung Abhilfe geschaffen werden, sofern die dafür erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und Ersatz für die Inanspruchnahme der Pflanzriegelfläche geschaffen werden kann.

Zur Verdeutlichung aller Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild wurde ein Grünordnungsplan als Anlage der Begründung erstellt.

7. Immissionsschutz

Weil in dem Allgemeinen Wohngebiet westlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung und in dem Mischgebiet südlich der Quintusstraße auch nach der Verwirklichung der Gewerbeansiedlung gesunde Wohnverhältnisse herrschen müssen, hat die Stadt Walsrode vom Technischen Überwachungsverein Hannover e.V. ein schalltechnisches Gutachten ausarbeiten lassen. Aufgrund des Ergebnisses des Gutachtens wurde der Abstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet von ursprünglich geplanten 25 m auf i. M. 80 m verbreitert. Durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP) (Tag- und Nachtwerte) sollen die Schallemissionen vom Gewerbegebiet begrenzt werden. Dadurch kann der Orientierungswert der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) für Allgemeine Wohngebiete weitestgehend eingehalten werden.

Lediglich in einem Randbereich von i. M. 15 m Tiefe vom östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert der DIN 18 005 bei voller Ausnutzung des zulässigen FSP um max. 1,0 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung, die nur bei voller Ausnutzung des Zulässigen auftritt, ist so geringfügig, daß trotzdem gesunde Wohnverhältnisse in diesem schmalen Randbereich, der später als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden soll, sichergestellt werden können. Die max. zulässigen FSP von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² sind mit einer Gewerbegebietausweisung gut vereinbar.

Der FSP tags von 60 dB(A)/m² entspricht dem Wert, der nach der VV-BBauG vom 10.02.1983 (Nds. MBl. vom 18.04.1983, S. 317) Ziff. 15 a 2.2 für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzusetzen ist. Dafür spricht auch, daß nach

der Publikation "Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen in der Bauleitplanung" Hrsg. Nieders. Sozialministerium, Dez. 1985, bei einem Wert von 60 dB(A)/m² sogar eine weitgehend uneingeschränkte Industriegebietsnutzung möglich ist. Jedoch wird dort auch darauf hingewiesen, daß nach Gewerbe- und Immissionsschutzrecht in Gewerbegebieten zulässige Betriebe und Anlagen hinsichtlich ihrer anlagenbezogenen Werte im Gebiet durchaus 65 dB(A)/m² erzeugen können. Dementsprechend geht die Stadt Walsrode davon aus, daß die Festsetzung des FSP tags eine aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Beschränkung darstellt, die jedoch nur für seltene, atypisch lärmintensive Gewerbebetriebe zum Tragen kommt.

Nicht wesentlich anders verhält es sich mit der Festsetzung des FSP nachts auf max. 45 dB(A)/m². In der o.g. Publikation des Nds. Sozialministeriums wird die Auffassung vertreten, daß von gewerbegebietstypischen Betrieben und Anlagen nachts meist nicht mehr als 50 dB(A)/m² erzeugt werden können. Lediglich Diskotheken, Speditionsbetriebe, Karosseriebetriebe oder ähnlich lärmintensive Betriebe, die auch nachts arbeiten, d. h. in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, können aufgrund der Festsetzung des FSP für die Nachtzeit sich hier ggf. nicht ansiedeln.

Weil in dem Gewerbegebiet nur Betriebe angesiedelt werden dürfen, die nicht erheblich belästigend sind, geht die Stadt Walsrode davon aus, daß andere Immissionen wie Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Strahlen u. ä. für die umliegenden Wohn- bzw. Mischgebiete nur in unerheblichem und zumutbarem Umfang zu erwarten sind.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch Anbindungen an die Straße "Vorbrücker Ring" und an die Rudolf-Diesel-Straße im vorhandenen Gewerbegebiet. Die geplante verkehrliche Anbindung wird, weil sie einen günstigen Anschluß an das klassifizierte Straßennetz - ohne Beeinträchtigung bewohnter Gebiete - bietet, als optimal angesehen.

Um ein kurzfristiges Auffahren auf den Vorbrücker Ring für den Binnenverkehr des Gewerbegebietes zu vermeiden, ist eine Verbindungsstraße zwischen dem vorhandenen und geplanten Gewerbegebiet wichtig. Diese Verbindungsstraße greift in den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 30 "Gewerbegebiet Quin-

tusstraße I" und Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" ein. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III" treten für den Überlappungsbereich die Festsetzungen der alten Bebauungspläne außer Kraft.

Eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von dem Eigentümer des Grundstücks Rudolf-Diesel-Straße 6 vorgebrachte Anregung auf Verlegung der Verbindungsstraße, wurde aus verschiedenen Gründen nicht berücksichtigt. Wesentlich dafür war, daß entweder nicht mehr sinnvoll nutzbare Restflächen oder eine starke Belästigung des Hausmeisterwohnhauses Rudolf-Diesel-Straße 8 entstehen würden. Außerdem wurden die Bedenken des Eigentümers hinsichtlich einer Kollision der geplanten Verbindungsstraße mit vorhandenen Grundstückseinfahrten vom Rat der Stadt Walsrode nicht geteilt.

Verkehrliche Probleme können sich durch Linksabbieger, die vom "Vorbrücker Ring" in die neue Straße wollen, ergeben. An den vergleichbaren Einmündungen der Rudolf-Diesel- und der Max-Planck-Straße haben sich gelegentlich Auffahrunfälle ereignet. Deshalb wurde auf Anregung des Polizeiabschnittes Soltau-Fallingbostel beschlossen, für die neue Einmündung auf dem Vorbrücker Ring eine Linksabbiegespur einzurichten. Um die Sicherheit des Verkehrs auf dem "Vorbrücker Ring" so wenig wie nötig einzuschränken, wird entlang der privaten Grundstücke am "Vorbrücker Ring" ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die innere verkehrliche Erschließung erlaubt die Errichtung auch von gewerblichen Betrieben mit einem großen Flächenbedarf. Speziell am westlichen Rand des Gewerbegebietes sollen dagegen Betriebe mit einem geringen Flächenbedarf angesiedelt werden.

Sollte sich herausstellen, daß ein vermehrter Bedarf an kleinen Gewerbegrundstücken besteht, verbleibt als Möglichkeit, diesen Bedarf durch eine Bebauungsplanänderung, mit der eine oder mehrere zusätzliche (Stich-)Straßen ausgewiesen werden, zu entsprechen.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Quintusstraße wurde ein Erschließungssystem gewählt, das eine dem Bedarf entsprechende stufenweise Erschließung und damit auch eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Grund und Boden gewährleistet. Weil die Stadt Walsrode bereits jetzt im Besitz fast aller Grundstücke ist und die verbleibenden Flächen bis Abschluß des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III"

voraussichtlich noch erwerben wird, kann und soll nicht nur die Erschließung abschnittsweise erfolgen. Auch die Wiederveräußerung und Bebauung soll sich, beginnend am vorhandenen Gewerbegebiet, so weiterentwickeln, daß eine sparsame und schonende Inanspruchnahme von Grund und Boden gewährleistet wird. Dadurch ist es möglich, die bisherige Nutzung als Acker- und bzw. Grünland bis zur Bebauung beizubehalten.

Die gewählten Straßenquerschnitte entsprechen den im vorhandenen Gewerbegebiet ausgebauten Straßen und den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) für Gewerbegebiete (s. Tabelle 18, Seite 68).

Die Wendepunkte an den Stichstraßen wurden so bemessen, daß auch große LKW und Müllfahrzeuge, ohne zurückzusetzen, wenden können.

Für den ruhenden Verkehr wurden - verteilt in einzelnen Parkstreifen mit Längsaufstellung - ausreichend öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Weil die Bauherren zum Nachweis und zur Schaffung von Einstellplätzen verpflichtet sind, dürften genügend Einstell- und Parkplätze zur Verfügung stehen.

8.2 Sonstige Erschließung

Der Planbereich soll zentral entsorgt werden, d. h. das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße "Vorbrücker Ring" zur Kläranlage Walsrode geleitet und dort behandelt. Die Kapazität der Walsroder Kläranlage mit einer vorhandenen mechanisch vollbiologischen Reinigung beträgt 40 000 EGW. Davon steht für die gewerblichen Abwässer eine Kapazität von 9 700 EGW zur Verfügung. Die Reinigungsleistung der Kläranlage ist, wie der biologische und der chemische Sauerstoffbedarf des Ablaufes belegen, sehr gut. Demnach werden, auch unter Berücksichtigung des Anschlusses weiterer Ortschaften und des geplanten Gewerbegebietes in Düşhorn-Beetenbrück, im allgemeinen keine Probleme bezüglich der Entsorgung des Schmutzwassers erwartet.

Wie schon unter Ziff. 6.2 der Begründung erwähnt, wird erwogen, das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken mit einem Sandfang in den vorhandenen Vorfluter zu leiten. Die Zuleitung erfolgt über den südlichen Straßenseitengraben des Vorbrücker Ringes und hier über lange Strecken verrohrt in den Steinförthsbach. Dadurch ist ein Eindringen des Niederschlagswassers in den Deponiekörper ausgeschlossen. Die Planung für die Regenwasserbeseitigung ist unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien ausgearbeitet worden. Dabei wurde durch die Regenwasserrückhaltebecken der Abfluß auf 1 l/s ha zu begrenzt. Diese Abflußmenge ist, darauf hat das Staatliche Amt für Wasser

und Abfall in seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen, ohne Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters möglich und dürfte nach Ansicht der Stadt Walsrode die Bedenken betroffener Träger öffentlicher Belange ausräumen.

Im Rahmen der Planung der Regenrückhaltebecken wird angestrebt, durch eine entsprechende Gestaltung mit Absetzzone und Bepflanzung neben dem Regenrückhalteeffekt, auch einen Reinigungseffekt zu erreichen.

Eine Verringerung der wasserwirtschaftlichen Probleme könnte durch eine - auch aus ökologischen Gründen - sinnvolle örtliche Versickerung auf den Baugrundstücken erreicht werden. Die Mitglieder des Rates der Stadt Walsrode teilen die Auffassung des Landkreises, daß eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers zum Ausgleich der durch die Bebauung eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen könnte. Voraussetzung dafür ist, daß die Bodenverhältnisse eine örtliche Versickerung zulassen.

Bei Veräußerung der Gewerbeflächen wird in den Kaufverträgen festgeschrieben, daß bei der Befestigung von Flächen wasserdurchlässiges und großfugiges Pflaster verwendet wird und daß weiter das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden sollte.

Auf Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfall wird darauf hingewiesen, daß Öl- und Benzinabscheider dort anzuordnen sind, wo eine Kontamination durch entsprechende Betriebe und Tätigkeiten erwartet werden muß.

Die Abfallbeseitigung liegt in der Trägerschaft des Landkreises Soltau-Fallingb. und erfolgt über die vorhandenen Deponien.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas durch die Stadtwerke Walsrode ist ebenfalls sichergestellt.

Ob von der Deutschen Bundespost neben den üblichen Telekommunikationsdiensten weitere Leistungen zur Verfügung gestellt werden können, wird bei Bedarf geprüft. Auskunft erteilt das Fernmeldeamt II, Techn. Vertriebsberatung, Fliegerstraße 1, 3000 Hannover, Telefon 0511/677-6274.

Damit das zuständige Fernmeldeamt II Hannover, Dienststelle PIL, Postfach 9012 in 3000 Hannover 1, Telefon 0511/677-6362, die notwendigen Bauvorbereitungen rechtzeitig treffen kann, wird sich die Stadt Walsrode bemühen, mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dieser Dienststelle in Verbindung zu treten.

9. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von 22,6 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	15,94 ha
Verkehrsfläche	1,14 ha
Öffentl. Grünfläche	0,47 ha
Fläche für Ersatzmaßnahmen	4,84 ha
Wald- und Gehölzfläche	0,21 ha

Aufgrund der relativ sparsamen verkehrlichen Erschließung, die in dem größten Teil eine Parzellierung für größere Gewerbegrundstücke erlaubt, ist der Anteil der Verkehrsfläche gering.

10. Kosten der Erschließung

Straßenbau und RW-Kanal	1 400 000,00 DM
SW-Kanalisation	335 000,00 DM
Grünflächen	<u>115 000,00 DM</u>
Gesamtkosten	1 850 000,00 DM

Die Kosten wurden auf der Grundlage des Preisniveau von 1989 ermittelt.

11. Finanzierung

Für die Investition im Bereich des Straßenbaues sowie für den Regen- und Schmutzwasserkanal und die öffentlichen Grünflächen werden im Haushalt 1990 1 850 000,00 DM bereitgestellt.

Da sich die Stadt Walsrode schon seit längerer Zeit um einen Grunderwerb der Flächen bemüht, konnte bisher mit fast allen Eigentümern eine Einigung erreicht werden. Die dafür erforderlichen Mittel wurden bereits im Haushaltsjahr 1989 zur Verfügung gestellt.

Lediglich mit einem Eigentümer konnte bisher noch keine Einigung über den Grunderwerb erreicht werden. Da sich jedoch die Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzland abzeichnet, erwartet die Stadt Walsrode auch in diesem Fall einen positiven Abschluß der Verhandlungen.

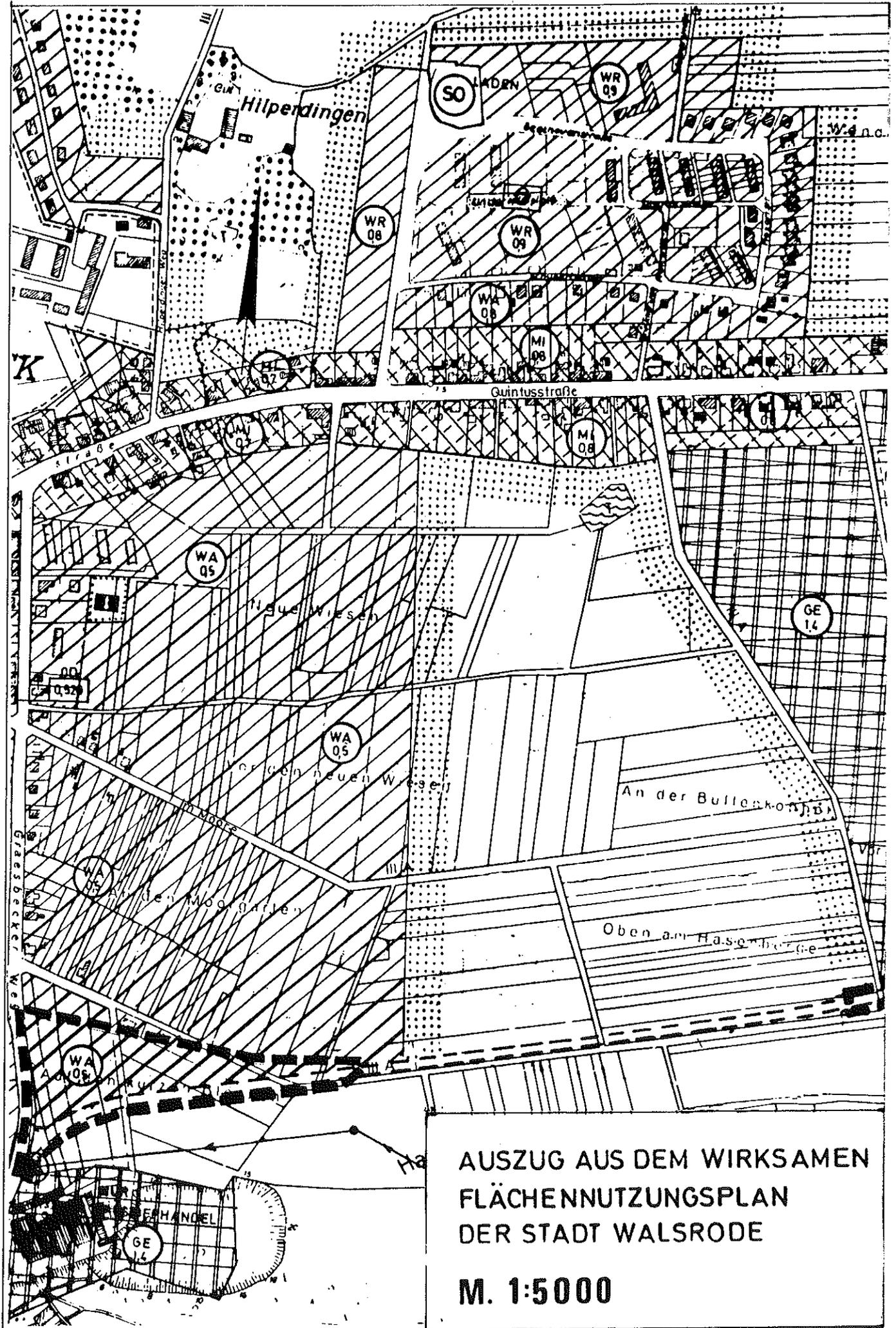
12. Schlußbemerkungen

Nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens erscheint der Stadt Walsrode die Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen vereinbar. Dabei ist sich die Stadt Walsrode bewußt, landwirtschaftliche Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Angesichts der knappen Baulandreserve für Gewerbeansiedlungen und dem Fehlen von sogenannten "Gewerbebrachen" ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auch bei einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden unvermeidlich, wenn die Stadt Walsrode die ihr von der Raumordnung und Landesplanung zugewiesene Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nachkommen will.

Soweit landwirtschaftliche Betriebe durch Flächenentzug beeinträchtigt werden, handelt es sich um Pachtland dieser Betriebe. Die Bereitstellung von geeignetem Ersatzland wird voraussichtlich nicht uneingeschränkt möglich sein. Die Stadt Walsrode wird sich jedoch auf jeden Fall bemühen, hier Hilfestellung zu geben. Außerdem soll von seiten der Stadt Walsrode eine landwirtschaftliche Nutzung solange zugelassen werden, bis die Flächen für Gewerbeansiedlungen tatsächlich beansprucht werden. Aus den vorgenannten Gründen wurden Bedenken des Amtes für Agrarstruktur Verden wegen der Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe durch die Planung zurückgewiesen.

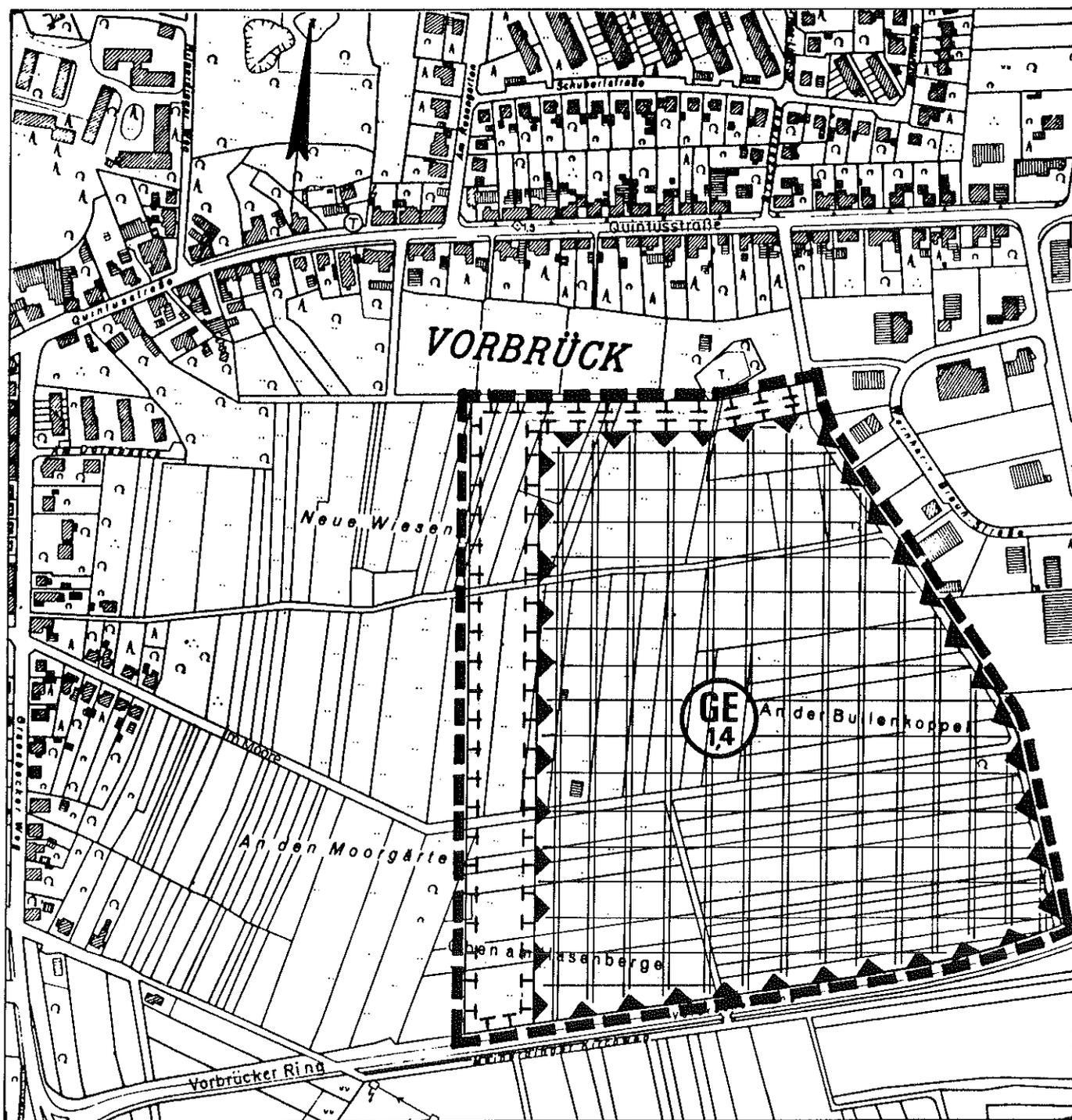
Bu R
4

ANLAGE 1



GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ANLAGE 2
M.1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES		FLÄCHE FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES. (§ 5 ABS. 2 NR. 6 UND ABS. 6 BBAUG)
	GEWERBEGEBIET		FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT. ERSATZMASSNAHMEN I.S. DES § 12 NDS. NATSCHG. (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BBAUG)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		

Flächenbilanz

Gesamtgröße: 22,60 ha

Bisherige Nutzung:

Ackerfläche	4,74 ha
Wiesenfläche	17,15 ha
Wald- und Gehölzfläche	0,21 ha
unbefestigte Wirtschaftswege	0,30 ha

Künftige Nutzung:

Gewerbefläche	15,99 ha
Verkehrsfläche	1,14 ha
öffentliche Grünfläche	0,47 ha
Fläche für Ersatzmaßnahmen	4,84 ha
zu erhaltende Wald- und Gehölzfläche	0,21 ha

Ersatzmaßnahmen für die versiegelten Verkehrsflächen:

Angesichts der geringen Breite der unbefestigten Seitenstreifen wird bei den Verkehrsflächen von einem Versiegelungsgrad von 95 % ausgegangen.

Daraus ergibt sich eine versiegelte Verkehrsfläche von 1,08 ha. Dieser versiegelten Fläche stehen öffentliche Grünflächen von 0,47 ha und das Pflanzen von 32 Großbäumen im öffentlichen Verkehrsraum gegenüber.

Dies ergibt ein Flächenverhältnis Versiegelung/Ersatzmaßnahme von $\sim 2 : 1$, das in Anbetracht der größeren ökologischen Funktion der öffentlichen Grünflächen als angemessen bezeichnet werden kann.

Ersatzmaßnahmen für gewerbliche Baumaßnahmen:

Der Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,7 fest.

Für die Ermittlung der voraussichtlich versiegelten Flächen müssen jedoch auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Lagerflächen, untergeordnete Nebengebäude) mit beachtet werden.

§ 14 Abs. 4 der neuen BauNVO begrenzt jedoch die versiegelten Flächen durch Bebauung und den zuvor genannten baulichen Anlagen, die zu einer Versiegelung führen, auf das max. 0,8fache der Grundstücksfläche. Zwar ist einer-

...

seits eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, andererseits wird sie jedoch nicht auf jedem Baugrundstück voll ausgenutzt. Deshalb wird als realistische Annahme von einem Versiegelungsgrad von 80 % ausgegangen.

Bei insgesamt 15,94 ha Gewerbegrundstücken errechnet sich eine versiegelte Fläche von 12,75 ha.

Durch Ausgleichsmaßnahmen auf den nicht versiegelten Teilen der Baugrundstücke (z. B. Bepflanzung mit Bäumen, extensiv genutzte Wiesenflächen, Dachbegrünung) und durch eine weitgehende wasserdurchlässige Befestigung von Lagerflächen etc. auf den Baugrundstücken, wie sie in den Grundstückskaufverträgen vorgeschrieben werden soll, können voraussichtlich ca. 20 % des Eingriffs ausgeglichen werden.

Der verbleibende Ersatz für $12,75 \cdot 20\% = 2,55$ ha versiegelter Flächen muß auf der für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche kompensiert werden. Das Verhältnis von ersatzpflichtiger versiegelter Fläche zur Fläche für Ersatzmaßnahmen steht demnach wie bei der öffentlichen Verkehrsfläche auch in etwa bei 2 : 1 (10,2 ha/4,84 ha).

Angesichts des höheren ökologischen Wertes der Ersatzmaßnahmen gegenüber dem ökologischen Wert der bisherigen Fläche erscheint das Verhältnis angemessen, den Eingriff zu ersetzen.

Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen ist die Anlegung mehrerer Feuchtbiotope, die z. T. als Regenrückhaltebecken genutzt werden, das Anpflanzen standortgerechter Gehölze und die Schaffung von extensiv bewirtschafteten Wiesen im Randbereich (einschurige Mahd) vorgesehen.

Sofern die Fläche für Ersatzmaßnahmen nicht ausreicht, sind folgende zusätzliche Maßnahmen denkbar:

Gehölzpflanzungen zur Ergänzung und Erweiterung des im östlichen Teil der Straße "Im Moore" vorhandenen Gehölzstreifens auf ca. 165 m Länge.

Wegeseitenraumbepflanzung des südlich der Quintusstraße gelegenen Wirtschaftsweges zur Biotopvernetzung der Fläche für Ersatzmaßnahmen

...

mit den z. T. naturnahen tiefen Gärten der an der Quintusstraße gelegenen bebauten Grundstücke auf einer Länge von ca. 360 m.

Landschaftliche Gliederung durch Pflanzstreifen und Gehölzgruppen einer südlich des Vorbrücker Ringes gelegenen - dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Steinförthsbach" vorgelagerten - großflächigen Ackerfläche.

Umwandlung einzelner Parzellen von Acker- in Grünland, die durch die landschaftliche Gliederung entstanden sind.