

LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL  
STADT WALSRODE

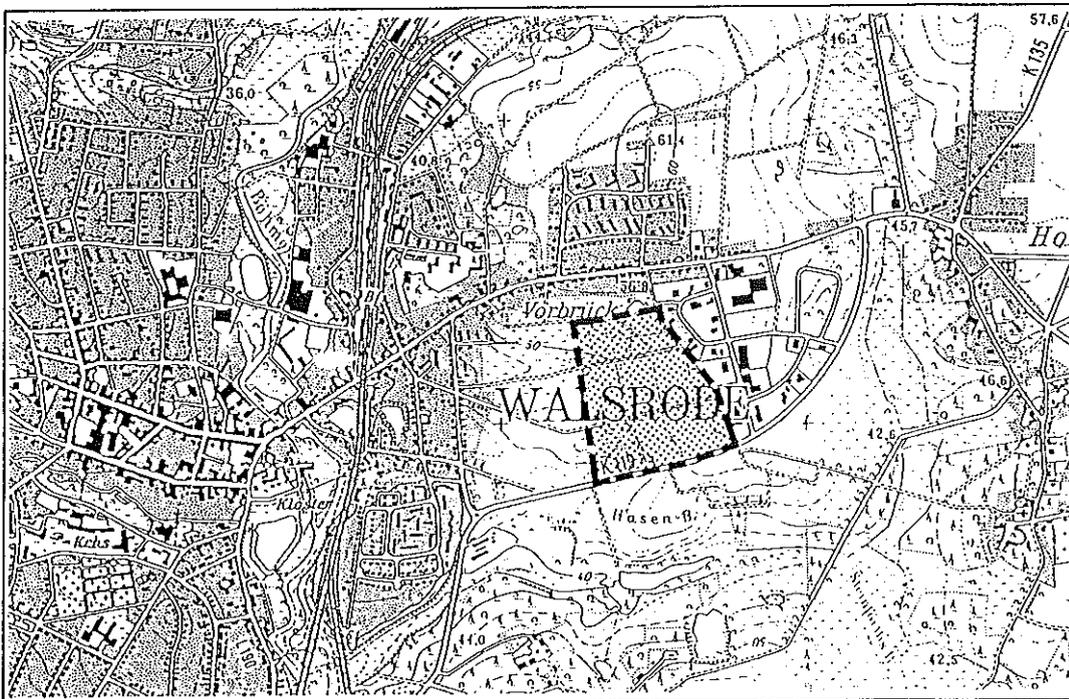
## 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58

GEWERBEGEBIET QUINTUSSTRASSE III

### BEGRÜNDUNG

SATZUNG - STAND VOM 10.04.1999

#### UMGEBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES



KARTENGRUNDLAGE: TOPOGRAPHISCHE KARTE 1:25000

BÜRO FÜR STADT-, REGIONAL- UND DORFPLANUNG, DIPL.ING. JAQUELINE FUNKE  
39167 IRXLEBEN, ABENDSTRASSE 14A / 30161 HANNOVER, GRETCHENSTRASSE 27

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	2
2. Allgemeines	2
2.1. Allgemeines, Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	2
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	7
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.4. Unterirdische Leitungen	7
3.5. Freiflächen	7
3.5.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse im Plangebiet Teil 1	7
3.5.2. Nutzung und Vegetation	8
3.5.3. Landschaftsbild	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Sondergebiet	8
4.1.2. Gewerbegebiete	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.4. Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.2. Wirtschaftliche Belange	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3.1. Belange des Umweltschutzes	14
6.4. Naturschutz und Landschaftspflege	15
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der betroffenen Belange	18

## **1. Rechtsgrundlage**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Allgemeines, Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 Quintusstraße III der Stadt Walsrode umfaßt:

- Änderung des Planteiles A  
Die Änderung Planteiles A beinhaltet den in der Planzeichnung festgesetzten Änderungsbereich.
- Änderung der textlichen Festsetzungen (Teil B)  
Die Änderung der textlichen Festsetzungen gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.58

Der Bebauungsplan Nr.58 Quintusstraße III der Stadt Walsrode trat am 31.10.1990 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Soltau-Fallingb. in Kraft. Der Bebauungsplan wurde bisher zweimal im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert. Die 2.vereinfachte Änderung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 31.12.1994 in Kraft. Sie betrifft auch Teile der vorliegenden Änderung des Planteiles. In dem als Anlage beigefügten Auszug der derzeit rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes ist der Änderungsbereich gekennzeichnet. Die bisherige Festsetzung innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung war Gewerbegebiet und zum kleinen Teil Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Konkretes Ziel der Festsetzung von Sondergebiet auf der bezeichneten Fläche ist die Schaffung eines SB-Warenhauses und eines Baumarktes für die Stadt Walsrode und den mittelzentralen Versorgungsbereich. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 Quintusstraße III steht in engem Zusammenhang mit der Änderung der Bebauungspläne Quintusstraße und Quintusstraße II in Walsrode. Allgemeines Ziel der Änderung der Bauleitpläne ist:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion Walsrodes durch eine geordnete Ansiedlung eines preisorientierten SB-Warenhauses und eines großflächigen Baumarktes zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich aller drei vorgenannten Gewerbegebiete zur Sicherung einer innenstadtverträglichen Entwicklung des peripheren Einzelhandelsstandortes

Der mittelzentrale Einzugsbereich Walsrodes umfaßt ca. 65.000 Einwohner. Er umfaßt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Falling-

bostel von 1990 (Inzwischen nicht mehr verbindlich) die Gemeinden / Samtgemeinden Ahlden, Bomlitz, Fallingbostel, Schwarmstedt, Rethem und Walsrode sowie den gemeindefreien Bezirk Osterheide. Als Mittelzentrum umfaßt die Versorgungsfunktion Walsrodes auch die grundzentralen Funktionen für die Stadt Walsrode und einen engeren Einzugsbereich. Der Einzugsbereich des Mittelzentrums Walsrode ist dem ländlichen Raum (LROP 1994) zu zuordnen.

Die Siedlungsdichte im Einzugsbereich von Walsrode liegt erheblich unter dem Landesdurchschnitt, wodurch der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Fahraufkommen überdurchschnittlich ist. Derzeit verzeichnet das Mittelzentrum Walsrode ein Defizit an Kaufkraftabschöpfung für den Einzugsbereich, wodurch einerseits ein Kaufkraftabfluß an umgebende Mittelzentren als auch eine mangelhafte Abschöpfung der Kaufkraft im Einzugsbereich stattfindet. Mit der Innenstadtsanierung und der Förderung der Entwicklung der Innenstadt zur Schaffung eines attraktiven, erlebnisreichen Stadtzentrums ist die Stadt Walsrode bestrebt, den erlebnisorientierten Einkauf im Stadtzentrum zu fördern und Kaufkraft wieder an Walsrode zu binden. Damit im Zusammenhang steht auch die Festsetzung des Sondergebietes im Gewerbegebiet Vorbrück. Der Innenstadtkunde aus dem ländlichen Einzugsbereich wird nur dann nach Walsrode zum Einkauf fahren, wenn er auf diesem Weg alle Einkaufsbedürfnisse bei großer Angebotsbreite befriedigen kann, dazu gehört auch der preisorientierte Wocheneinkauf im SB-Warenhaus in Pkw orientierter Lage. Eine Funktionsteilung zwischen Innenstadt und peripheren Einzelhandelsstandort ist erforderlich:

Es wird eine Funktionsteilung angestrebt, bei der die Innenstadt vor allem die Funktion des Standortes der mittelzentralen Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des gehobenen Bedarfs (Fachgeschäfte) erfüllt und der periphere Einzelhandelsstandort vorwiegend den allgemeinen Grundbedarf deckt. Dabei gibt es selbstverständlich Überschneidungen (zentrenrelevante Sortimente), die jedoch bezüglich des peripheren Einzelhandelsstandortes eng eingegrenzt wurden. Weiterhin werden am peripheren Einzelhandelsstandort die nicht zentrenrelevanten Funktionen wie Baumarkt und Gartenzentrum angesiedelt. Diese Funktionsteilung ist in nahezu allen Mittelzentren zu beobachten.

Die Betriebsformen des Einzelhandels haben sich in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert. Insbesondere ist die Entwicklung zu den flächenintensiven preisorientierten Warenhäusern eine Tatsache, die zur Kenntnis zu nehmen ist. Diese flächenintensiven Einzelhandelsformen mit den großflächigen Stellplätzen fügen sich nicht in die Innenstädte ein und haben daher ihren Standort meist in den Gewerbegebieten. Um als Standort für die Versorgung des mittelzentralen Einzugsbereiches wettbewerbsfähig zu sein und nicht noch weiter an Kaufkraft zu verlieren, ist es daher nach Auffassung der Stadt Walsrode erforderlich, auch ein attraktives preisorientiertes Warenhausangebot vorzuhalten, an dem es bisher mangelt. Nur dann wird es nach Auffassung der Stadt Walsrode gelingen, wieder Käufer für Walsrode zurück zu gewinnen, die derzeit in die umliegenden Mittelzentren, die über diese Angebotsformen verfügen, abwandern. Von dieser zusätzlichen Kaufkraftbindung an Walsrode erwartet die Stadt wie bereits angeführt auch Nachfrageimpulse für die Innenstadt mit dem entsprechenden Fachgeschäftsangebot, da der Käufer nach Auffassung der Stadt Walsrode dann neben dem preisorientiertem Einkauf am peripheren Einzelhandelsstandort auch die Fachgeschäfte des Stadtzentrums aufsuchen wird.

Die Ausweisung des Sondergebietes ist damit integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode zur Stärkung der mittelzentralen Funktion.

Die Änderung der Bauleitpläne umfaßt im wesentlichen:

- Neuausweisung eines Sondergebietes im Bereich des Gewerbegebietes Quintusstraße III mit konkreter Flächen- und Sortimentsbegrenzung
- Konzentration des wesentlichen Einzelhandelsangebotes auf die Sondergebiete

- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten außerhalb der Sondergebiete mit Ausnahme nicht innenstadtrelevanter Sortimente

## **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Planteil A muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen für die Vorhaben Errichtung eines SB-Warenhauses und Errichtung eines Baumarktes. Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung: Walsrode, Flur 20

Flurstücke: 310/8 (teilweise), 313 (teilweise), 356 (teilweise), 315 (teilweise),  
36/4 (teilweise), 164/1 und 165/12

Die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung im Plan Teil A ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung der textlichen Festsetzungen Teil B ist im Übersichtsplan dargestellt.

An das Änderungsgebiet grenzen an:

- im Süden der in der Planzeichnung unveränderte Bebauungsplan Nr.58 und Westen Quintusstraße III,
- im Osten der Bebauungsplan Nr.30 Quintusstraße und
- im Norden eine landwirtschaftliche Splitterfläche, die für Weidelandwirtschaft genutzt wird.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen (Teil B) gilt innerhalb des gesamten Plangebietes des verbindlichen Bebauungsplanes Nr.58 Gewerbegebiet Quintusstraße III.

## **2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde der Raumordnungsbehörde gemäß §16 NROG mitgeteilt. Gemäß der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Soltau-Fallingb. sind folgende im Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994) dargelegte Ziele für die Bebauungsplanänderung besonders relevant:

C 1.6 01: Mittelzentren sind: ... Munster ... Soltau ... Walsrode

B 3 02: In ländlichen Räumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren stärkt und weiterentwickelt sowie die flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah erhält.

B 6 03: Es sind bereitzustellen in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf. Zentrale Orte höherer Stufen haben zugleich auch die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte zu erfüllen.

- B 6 06: Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und zu verbessern, unter anderem auch durch Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur ...
- C 1.6 04: Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Weiterhin wird auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung und der Bauminister der Länder von 1995 "Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten" verwiesen. Von besonderer Relevanz ist dabei auch, daß die Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne den zentralörtlichen Versorgungskern nicht wesentlich beeinträchtigen. Eine Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungskernes kann erhebliche raumordnerisch relevante Auswirkungen wie Schwächung des Ortes und der ganzen Region, Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, Verkehrs- und Umweltprobleme erzeugen. Dem wird durch eine Regulierung der dezentralen Einzelhandelsstandorte, wie dies auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 und der Bebauungspläne der angrenzenden Gewerbegebiete Quintusstraße und Quintusstraße II vorgesehen ist, entgegen gewirkt.

Die nicht wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zielt auch auf die Erhaltung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab. Die raumordnerische Beurteilung regelt allerdings nicht die Konkurrenzsituation und den freien Wettbewerb zwischen den verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels.

Walsrode verfügt über einen mittelzentralen Einzugsbereich von ca. 65.000 Einwohnern. Benachbarte Mittelzentren sind Soltau und Verden. Von besonderer raumordnerischer Relevanz ist das geplante SB-Warenhaus, dessen Lebensmittelbereich (Food-Bereich) sich auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken kann und dessen ergänzendes Sortiment (Nonfood Bereich) sich auf den zentralörtlichen Versorgungskern auswirken kann. Das SB-Warenhaus ist mit einer Geschoßfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Verkaufsfläche wurde auf maximal 3.550 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sowohl die Untere Raumordnungsbehörde als auch die Industrie- und Handelskammer sowie die Stadt Walsrode schätzen ein, daß das SB-Warenhaus aus raumordnerischer Sicht in dieser Größenordnung vertretbar ist. Die zulässige Größenordnung wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Weiterhin wurden die zentrenrelevanten Sortimente des SB-Warenhauses auf 600 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Die Einschätzung der Verträglichkeit stützt sich auf Kaufkraftberechnungen und Berechnungen der Abschöpfung der Kaufkraft durch die Industrie- und Handelskammer. Weiterhin ist im Sondergebiet ein Baumarkt vorgesehen, der vom Kernangebot her weder auf den zentralörtlichen Versorgungskern noch auf die verbrauchernahe Versorgung Auswirkungen hat. Zunehmend werden jedoch auch Randsortimente in Baumärkte aufgenommen, die durchaus als zentrenrelevant einzustufen sind. Diese Randsortimente werden durch textliche Festsetzung entsprechend begrenzt.

Insgesamt wird eingeschätzt, daß auch der Baumarkt mit der mittelzentralen Funktion Walsrodes vereinbar ist.

Ziel der Stadt Walsrode ist es, die Sanierung und Entwicklung der Innenstadt durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen sondern zu fördern. Die Stadt Walsrode erwartet, wie bereits in den Vorbemerkungen dargestellt, eine Steigerung der Gesamtattraktivität Walsrodes und die Bindung zusätzlicher derzeit in die benachbarten zentralen Orte abfließender Kaufkraft aus dem mittelzentralen Einzugsbereich Walsrodes durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsanbieters. Davon kann auch die Innenstadt profitieren. Dabei wird eine Funktionsteilung zwischen peripheren Einzelhandels-

standorten und der Innenstadt angestrebt. Durch die Innenstadtsanierung in Walsrode werden gerade durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Unterstützung der Entwicklung der Einzelhändler die Voraussetzungen geschaffen, um den Einzelhandel weg vom nicht konkurrenzfähigen, allein preisorientiertem Einkauf hin zum Fachgeschäfts- und Kaufhauseinkauf mit höherer Aufenthaltsqualität - dem sogenannten erlebnisorientiertem Einkauf - zu entwickeln, da nur diese Einzelhandelsformen nach Auffassung der Stadt Walsrode langfristig in der Innenstadt Zukunft haben werden. Einer Konkurrenz mit diesen, der Innenstadt vorbehaltenen Angebotsformen, wird im Bereich des Sondergebietes durch entsprechende Sortimentsbeschränkungen im Bebauungsplan vorgebeugt.

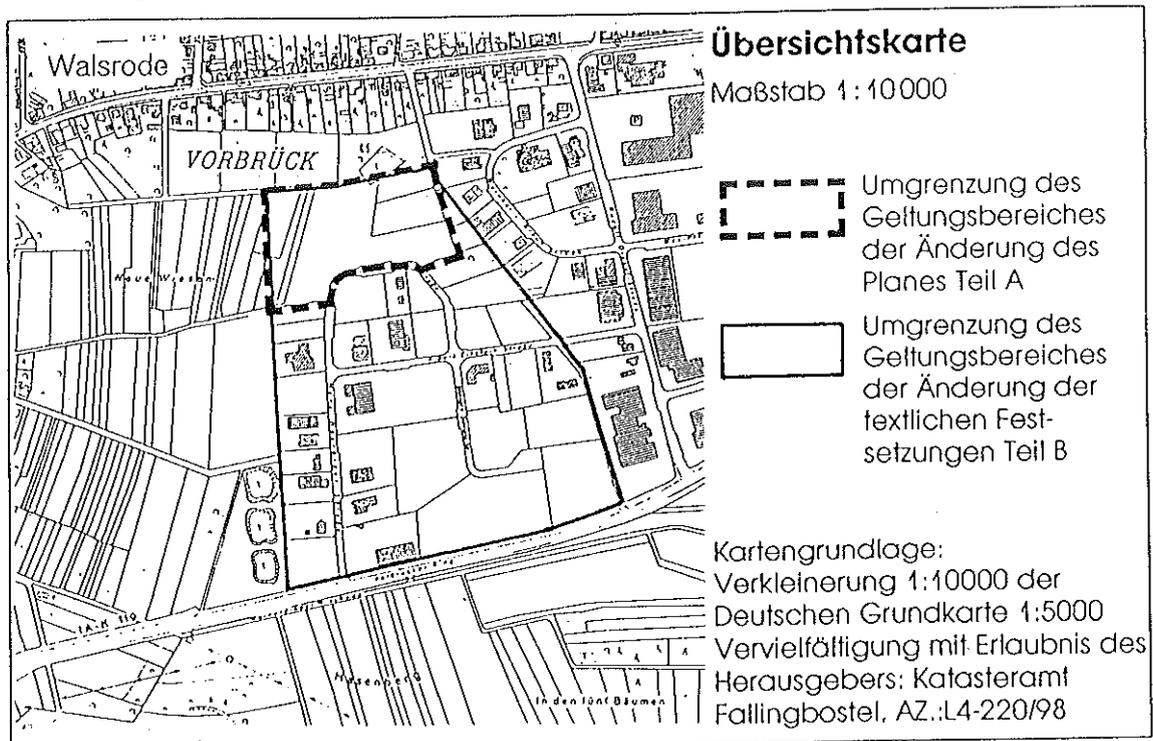
#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode sieht derzeit für den Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet und zum kleinen Teil Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB geändert. Der Entwicklungsgrundsatz des §8 Abs.2 BauGB wird somit beachtet. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorbrück südlich der Quintusstraße, im Norden des Gewerbegebietes Quintusstraße III.



### **3.2. Bodenbeschaffenheit**

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet sowohl im Hinblick auf die Tragfähigkeit für eine Bebauung als auch bezüglich einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers relevant. Im Bereich der Bauflächen sind unter der Oberbodenschicht vor allem humose Sande und sandig humoser Schluff, Geschiebelehmschichten, denen in unregelmäßiger Wechselfolge Sandschichten eingelagert sind. Der Geschiebelehm ist stark toniger, schwach sandiger Schluff zu bezeichnen. Die einzelnen Bodenarten werden von tertiärem Ton unterlagert. Insgesamt gesehen stellen die eiszeitlichen Böden einen weniger tragfähigen und stark frostveränderlichen Baugrund dar. Das Grundwasser steht nur wenige Dezimeter unter der Oberfläche zum Teil gespannt an. Für Baumaßnahmen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Alllasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes im Planteil A ist insgesamt ca. 2,85 ha groß. Von der Änderung im Plangebiet Teil A ist ausschließlich die Baufläche des geplanten Sondergebietes betroffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode und sind bereits vertraglich an einen Vorhabenträger gebunden. Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung der textlichen Festsetzungen umfaßt eine Fläche von 22,6 ha.

### **3.4 Unterirdische Leitungen**

Im Umfeld des Plangebietes sind im Straßenraumbereich mehrere Versorgungsleitungen vorhanden:

in der Heinrich-Hertz-Straße:

- Regenwassersammler,
- Schmutzwassersammler,
- Trinkwasserversorgungsleitung,
- Elektroenergieleitung,
- Telekomkabel.

### **3.5. Freiflächen**

#### **3.5.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse im Plangebiet**

Die Bodenoberschicht (Mutterboden) ist im Plangebiet 0,2 bis 0,4 Meter dick. Sie besteht aus locker gelagerten örtlich schwach bis stark kiesigen oder schwach schluffigen, schwach humosem Sand. Die Bodenwertigkeit ist als geringwertig einzustufen. Die Geländeoberfläche ist von Süden nach Norden leicht geneigt.

### 3.5.2. Nutzung und Vegetation

Das gesamte Plangebiet wird derzeit noch nicht baulich genutzt. Für die Beurteilung des Ausgangszustandes im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist zwar vor allem die Änderung der planerischen Zulässigkeit von Eingriffen relevant, da aber im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1990 bezüglich der Anwendung der Eingriffsregelung auf die Einzelvorhaben verwiesen wird, ist die Eingriffsregelung auf die Neubebauung insgesamt anzuwenden. Relevant ist die Nutzung im Jahre 1990. Diese wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1990 erhoben. Das Plangebiet war damit zum maßgeblichen Zeitpunkt intensiv als Grünland genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden.

### 3.5.3. Landschaftsbild

Das für die Bebauung vorgesehene Teilgebiet ist im Süden, Osten und Norden von Bebauung umgeben. Das Landschaftsbild der offenen Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die Gebäude werden sich so in die umgebende Bebauung einfügen, daß eine störende Sichtbeziehung zum Außenbereich nicht zu erwarten ist.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nutzung im Plangebiet erreicht werden, die die allgemeinen Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

#### 4.1.1. Sondergebiet

Im Geltungsbereich der Änderung des Planstückes des Bebauungsplanes Nr.58 wurde für das Baugebiet als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt. Im §1 der textlichen Festsetzungen wurde diese Art der baulichen Nutzung konkret eingegrenzt. Die Ausweisung von Sondergebiet gemäß §11 (3) BauNVO ist erforderlich. Die im Bereich der Änderung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe überschreiten mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.550 m<sup>2</sup> für das SB-Warenhaus, 4.500 m<sup>2</sup> für den Baumarkt und 3.300 m<sup>2</sup> für das Gartencenter die Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erheblich, ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist eine konkrete Begrenzung der Flächen und der Sortimente erforderlich, um eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente sind Teile der Nicht-Lebensmittelsortimente des SB-Warenhauses (Non food) und gegebenenfalls die Randsortimente des Baumarktes.

Diese werden wie folgt begrenzt:

- Im Baumarkt auf insgesamt 400 m<sup>2</sup> und je 75 m<sup>2</sup> für die Sortiment:
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Hausrat
  - Geschenkartikel
  - Haus- und Heimtextilien (ohne Bodenbeläge)
  - Wohnraumbeleuchtung
- und auf 100 m<sup>2</sup> für das Sortiment:
- im SB-Warenhaus auf insgesamt 600 m<sup>2</sup> und je 200 m<sup>2</sup> für die Sortimente:
  - Textilien
  - Schuhe und Lederwaren
  - Unterhaltungselektronik und Tonträger
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Geschenkartikel
  - Wohnraumbeleuchtung
  - Spielwaren
  - Schreibwaren, Papierwaren
  - Fotobedarf / Optik

Weiterhin ist eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen. Daher wurde auch die Verkaufsfläche des Lebensmittelbereiches ohne Getränkemarkt auf 2.000 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

In der raumordnerischen Stellungnahme vom 07. Dezember 1998 fordert der Landkreis Soltau-Fallingb. eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente von bisher 750 m<sup>2</sup> auf 530 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung vergleichbarer Sortimentspaletten in SB-Warenhäusern in ähnlicher Größe (3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bedeutet eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 530 m<sup>2</sup> einen erheblichen Einschnitt in die Sortimentsgestaltung des SB-Warenhauses, so daß bei wirtschaftlicher Betriebsführung nach Auffassung der Stadt Walsrode eine Ausnutzung der raumordnerisch als verträglich eingestuft 3.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kaum möglich ist. Weiterhin ergibt sich durch diese Beschränkung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit des geplanten SB-Warenhauses im Vergleich mit dem vorhandenen SB-Warenhaus Edeka, welches keinerlei Sortimentsbeschränkungen unterworfen ist und ebenfalls über zugelassene 3.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt. In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer wird eine Begrenzung auf 600 m<sup>2</sup> innenstadtrelevanter Fläche als noch verträglich eingestuft. Die Stadt Walsrode strebt einen fairen Wettbewerb zwischen den beiden großflächigen Anbietern an, der den Kunden des Einzugsbereiches ein preisorientiertes Einkaufen an den Standorten ermöglichen soll. Durch die Zulassung eines zentrenrelevanten Sortimentes von 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im SB-Warenhaus werden nach Auffassung der Stadt Walsrode und der Industrie- und Handelskammer ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das in SB-Warenhäusern angebotene Sortiment an zentrenrelevanten Artikeln weist in keinem Fall Fachgeschäftstiefe auf, wie dies für die Innenstadt typisch ist, da die Sortimente ohnehin auf jeweils 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt sind. Weiterhin ist das Warenangebot in SB-Warenhäusern weitgehend preisorientiert gegenüber dem Komplettangebot in Fachgeschäften, welche eine breitere Auswahl ermöglichen. Insofern wird die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als ausreichend erachtet.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes werden insgesamt auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und jeweils auf 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für

- Glas, Porzellan, Keramik
- Hausrat
- Geschenkartikel

- Haus- und Heimtextilien (ohne Bodenbeläge)
- Stehcafe und Backshop

und auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Wohnraumbelichtung begrenzt. Im Gartencenter sind im wesentlichen Individualfloristik (Kränze, Blumengebinde) und Schnitt- und Topfblumen zentrenrelevant. Die Definition des Begriffes Topfblumen gestaltet sich dabei schwierig, da in der Fachliteratur darunter fast alle Grünpflanzen in Töpfen fallen soweit es nicht Gehölze sind (z.B. Blattpflanzen wie Fensterblatt oder Aloe etc. oder auch Pflanzen zum Auspflanzen im Freien in Töpfen wie z.B. Rosenstöcke). Zentrenrelevant sind aber vor allem Zimmerpflanzen, die für den Blühzeitraum in Innenräumen aufgestellt werden (z.B. Azaleen, Alpenveilchen etc.). Zur Klarstellung der Definition mußte daher die etwas umständliche Beschreibung in der Festsetzung gewählt werden.

#### 4.1.2. Gewerbegebiete

Bereits unter Punkt 2 wurde dargelegt, daß das Ziel der vorliegenden Planung die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Bereichen der Bebauungspläne Gewerbegebiet Quintusstraße und Gewerbegebiete Quintusstraße II und III ist. Diese Steuerung ist erforderlich, um durch eine geordnete Entwicklung der Gewerbegebiete eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes - der Innenstadt Walsrodes - auszuschließen. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, solange sie unterhalb der Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11(3) BauNVO bleiben, allgemein zulässig. Dies hat in der Praxis dazu geführt, daß sich an Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf den benachbarten Gewerbegrundstücken weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe anlagern oder daß durch die Konzentration mehrerer nicht großflächiger Anbieter ebenfalls Einzelhandelszentren entstehen, die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben können. Aufgrund der fehlenden Einschränkung bei innenstadtrelevanten Sortimenten können damit Einzelhandelsagglomerationen entstehen, die die Funktion des zentralörtlichen Versorgungskernes wesentlich beeinträchtigen. Die Bebauungsplanänderung beschränkt daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. In den Gewerbegebieten sollen nur noch nicht innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden. Die Stadt bedient sich für die Einschätzung der Innenstadtrelevanz von Sortimenten der Ulmer Liste der Industrie- und Handelskammer. Abweichend davon wurden auf Anregung der Industrie- und Handelskammer Lüneburg die gemäß Ulmer Liste als nicht zentrenrelevant eingestuften Computer nicht zugelassen, da die Industrie- und Handelskammer Lüneburg dieses Sortiment ebenfalls als zentrenrelevant einstuft. Danach werden in den Gewerbegebieten nur die als nicht innenstadtrelevant eingestuft Sortimente für Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Damit wird erreicht, daß innenstadtrelevante Sortimente nur auf die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel begrenzt werden, wo sie einerseits durch die Grundstücksfläche und andererseits durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan auch so eingegrenzt werden, daß wesentliche Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern nicht zu erwarten sind. Weiterhin ist der Bestandsschutz in den Gewerbegebieten zu beachten. Die für die Gewerbegebiete festgesetzten zulässigen Sortimente laut Ulmer Liste sind Kernsortimente, die meist in Verkaufseinrichtungen angeboten werden, die auch zentrenrelevante Randsortimente mit umfassen (zum Beispiel bei Möbelhäusern Wohnraumbelichtung). Um diese Angebote an Randsortimenten einerseits zu ermöglichen, andererseits aber auch deren Ausweitung so zu begrenzen, daß keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern zu erwarten sind, wurde eine Begrenzung dieser Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche

und maximal 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Keine wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die verbrauchernahe Versorgung ist weiterhin von Kiosken zu erwarten, die der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten. Es wurde lediglich eine Festsetzung eingearbeitet, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Zufahrten von 0,7 bis 0,9 nur erlaubt, wenn die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt sind.

Der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung wurde am 31.10.1990 rechtsverbindlich. Bezüglich der Anwendung des §19 Abs.4 BauNVO liegt ihm damit die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vor der Neufassung vom 01.12.1990 zugrunde, nach der die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten nicht begrenzt ist. Die damit mögliche, fast vollständige Versiegelung der Grundstücke ist nicht mit den Zielen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vereinbar. Gerade bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den erforderlichen ebenerdigen Pkw-Stellplätzen ist zu befürchten, daß ohne diese Festsetzung eine fast vollständige Versiegelung des Grundstückes stattfinden würde.

Bisher war für den Bereich der Änderung eine offene Bauweise festgesetzt. Die geplanten Baukörper überschreiten die Länge von 50 Metern und wären mithin bei offener Bauweise unzulässig. Für die Festsetzung einer Bauweise besteht in Gewerbegebieten kein städtebauliches Erfordernis. Mithin wurde auf die Festsetzung der Bauweise für den Änderungsbereich im Planteil A verzichtet.

Die überbaubare Fläche wurde nur im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze geändert. Aufgrund des Wegfalles der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde dort ein Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine Eingrünung zu ermöglichen.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Eine Änderung der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht vorgesehen. Der Pkw- und der Lieferverkehr gelangt vom Vorbrücker Ring über die Hans-Hoerbiger-Straße und Heinrich-Hertz-Straße zum Sondergebiet. Die Straßenbreiten sind für die Erschießung des Baugrundstückes ausreichend.

#### **4.4. Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind durch großflächige Stellplatzanlagen für Pkw gekennzeichnet. Zur Minderung des Eingriffes in den Naturhaushalt durch die Versiegelung der Flächen wurde ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Weiterhin wird ein flächenbezogenes Anpflanzgebot zur Eingrünung der Stellplätze nach Norden festgesetzt.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der vorgesehenen Anschlüsse an die Heinrich-Hertz-Straße
- die Herstellung des Anschlusses des Baugrundstückes an die Ver- und Entsorgung
- die Sicherung einer Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt

Die Herstellung der straßenseitigen Anschlüsse an die Heinrich-Hertz-Straße und der Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung sind Gegenstand des Bauantragsverfahrens. Eine Änderung der öffentlichen Erschließung erfolgt nicht. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind die Kosten für die Sicherung der Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt zu regeln. Gemäß der Bilanzierung des Eingriffes unter Punkt 6.3. werden die Kosten auf 250.000,-DM geschätzt. Der Eingriff soll auf den benachbarten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann auf Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrserschließung**

Die straßenseitige Verkehrserschließung ist nicht Gegenstand der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes. Durch die vorhandene Erschließung wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Böhmeial GmbH mit Sitz in Walsrode. Die geplante Bebauung kann durch einen Anschluß an das Leitungsnetz in der Heinrich-Hertz-Straße versorgt werden. Der Leitungsquerschnitt ist auch ausreichend, um die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W105 sicher zu stellen.

Gas- und Elektroenergieversorgung: Träger der Energieversorgung sind die Stadtwerke Böhmetal GmbH mit Sitz in Walsrode. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas und mit Elektroenergie ist möglich.

Post: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluß an das Fernmeldenetz der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Soltau-Fallingb. Müllstandorte im Baugebiet sind so anzuordnen, daß das Müllfahrzeug die Mülltonnen im Lieferbereich ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind in der Bauplanung zu berücksichtigen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Walsrode. Das Sondergebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an der Heinrich-Hertz-Straße angeschlossen. Im Plangebiet entstehen im wesentlichen nur die Sanitärabwässer von den Beschäftigten.

Oberflächenentwässerung: Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ist eine größtmögliche Versickerung der Niederschlagswässer erforderlich. Dies soll durch die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze (Abflußbeiwert 0,7) gesichert werden. Das Regenwasser der Dachflächen und das überschüssige Wasser der Stellplätze und Fahrgassen wird in die Regenwasserkanalisation am Anschlußpunkt Heinrich-Hertz-Straße eingeleitet. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers für einen Versiegelungsgrad von 60% ist im Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt worden. Bei einer höheren Versiegelung sind Rückhaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück durch eine Überdimensionierung der Regenwassersammler einzuordnen.

### 6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.5 Nr.8 BauGB umfassen vor allem die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gefördert. Im Plangebiet können durch die Realisierung der vorgesehenen Nutzung ca. 120 Arbeitsplätze entstehen. Wirtschaftliche Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert.

### **6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

#### 6.3.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

##### Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächen-gewässer. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wassergewinnung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der geplanten Nutzung allerdings nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Sondergebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei einer Nutzung für einen Nahversorgungsbe-reich ist nicht mit einer erheblichen Belastung zu rechnen. Durch die vorhandene Regenwasserrückhaltung ist auch die Möglichkeit gegeben, im Gefahrenfall ver-schmutztes Wasser vor Einleitung in den Vorfluter abzufangen.

##### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Sondergebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfall-beseitigung des Landkreises Soltau-Fallingb. gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

##### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luft-verunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Bei der Nutzung für Einzel-handelseinrichtungen ist mit einer schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

##### Lärmbekämpfung

Zur Einhaltung der DIN 18005 in den angrenzenden Bereichen sind im verbindlichen Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt. Da durch die Bebauungsplanänderung die Bauflächen-größe vergrößert wird, sind Auswirkungen auch auf den Lärmschutz gegeben. Daher ist eine Reduktion der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erforderlich.

Größe des Baugrundstückes vor der Änderung: 2,28 ha

Größe des Baugrundstückes nach der Änderung: 2,85 ha

Gemäß DIN 18005 Seite 4 ergibt sich für Flächenschallquellen ein Zuschlag von

$$L_W = L_W'' + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$$

Zum flächenbezogenen Schalleistungspegel sind bei der Umrechnung auf eine Punktschallquelle somit bei einer Fläche von 2,28 ha - 43,7 dB und bei einer Fläche von 2,85 ha - 44,5 dB zu addieren.

Mithin ergibt sich durch die geänderte Fläche eine Vergrößerung der Schallemission um 0,8 dB. Weiterhin verlagert sich der Flächenschwerpunkt um 10 Meter hin zur schützenswerten Nutzung. Er wird von 190 Metern auf 180 Meter verringert. Dies ergibt gemäß Bild 9 zur DIN 18005 einen nochmaligen Zuschlag bei der Berechnung des Beurteilungspegels von 0,4 dB. Die Pegelerhöhung bezüglich der Teilfläche beträgt damit am Immissionsort 1,2 dB. Um den Immissionspegel unverändert zu halten, wurden daher die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel um 1,2 dB + 0,3 dB Sicherheitszuschlag mithin um 1,5 dB(A) gesenkt. Eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Umfeld ist durch die Planänderung somit nicht zu erwarten.

#### 6.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Durch die Änderung wird eine Fläche von 5.750 m<sup>2</sup>, die bisher nicht baulich nutzbar war als Bauland neu ausgewiesen. Eingriffsfläche für die Bauleitplanänderung ist die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Teilfläche der Änderung, die nunmehr als Sondergebiet festgesetzt wird.

Die betroffene Fläche war im Bebauungsplan bisher als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt festgesetzt worden, die in den Gewerbegebieten entstehen. Da der bisher gültige Bebauungsplan noch vor Inkrafttreten des §8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechtsverbindlichkeit erlangte, ist die Eingriffsregelung noch nicht im Rahmen der Bauleitplanung abschließend behandelt worden. Insofern wird in der Begründung darauf verwiesen, daß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen sind. Bisher sind vom Gewerbegebiet Quintusstraße III 65 % der 15,99 ha Baufläche bereits besiedelt (gewerblich genutzt). Von den im Bebauungsplan festgesetzten 4,84 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde bisher keine Fläche für den Ausgleich benötigt. Dies ist darauf zurückzuführen, daß die Versiegelung der gewerblichen Flächen erheblich unter den festgesetzten Höchstwerten blieb und der Ausgleich auf den Baugrundstücken sicher-

gestellt werden konnte. Es ist daher absehbar, daß die Flächen für Maßnahmen zum bauvorhabenbezogenen Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt nicht in vollem Umfang erforderlich sind. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme eines Teiles dieser Flächen (5.750 m<sup>2</sup>) erforderlich.

Unter Anwendung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen wäre über den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt in 2 Stufen zu befinden:

1. im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes über den Eingriff durch Umwandlung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Sondergebiet,
2. im Rahmen der Baugenehmigung für den Eingriff, der bereits nach dem bisher rechtsverbindlichen Bauleitplan zulässig wäre.

Diese beiden Stufen sollen zusammengefaßt werden und der Ausgleich über einen städtebaulichen Vertrag vorhabenbezogen gesichert werden.

#### Bewertung des Eingriffes durch das Vorhaben

Die Baugrundstücksfläche ist 2,85 ha groß. Der Bestand auf dem Baugrundstück war 1990 intensiv genutztes Grünland. Das Grundstück ist in die Wertstufe 3 (nach Breuer) einzuordnen. Eine teilweise Herausnahme der Fläche aus der Intensivbewirtschaftung geschah allein im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet. Die dadurch entstandene Brache ist daher in der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß auf der Fläche keine schützenswerten Biotope, Pflanzen- und Tierarten vorgefunden wurden.

Durch die geplante Nutzung im Baugebiet werden Eingriffe in die folgenden Schutzgüter vorgenommen:

- Boden (Versiegelung des Bodens, Verlust der Bodenoberfläche)
- Wasser (Verringerung des Versickerungsgrades)
- Tierwelt (Verlust von Lebensräumen für Vögel und Kleintiere)
- Pflanzenwelt (Beseitigung von Grasvegetation)
- Luft/Klima (Versiegelung von Flächen)

Durch folgende Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Baugebietes minimiert:

1. wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze (Pflastermaterial mit einem Abflußbeiwert von 0,7)  
Durch die Befestigung der Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Pflaster wird der Eingriff in den Wasserhaushalt vermindert.
2. Anpflanzung von Bäumen auf Stellplätzen  
Durch Baumanpflanzungen auf Stellplätzen wird die Beseitigung bestehender Bäume kompensiert (Pflanzenschutz). Negative Auswirkungen auf das Klima, die durch die Versiegelung von Stellplatzflächen in größerem Umfang entstehen, werden vermindert.
3. Anpflanzung eines Gehölzstreifens an der Nordgrenze der Parkflächen  
Durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen an den Grenzen des Baugrundstückes wird der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt verringert. Durch die Gehölzstreifen werden Brutstätten für Vögel und Kleinlebewesen gebildet.

Trotz vorstehender Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Sondergebiet verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt.

#### Planzustand

Der Planzustand ist wie folgt zu beziffern:

- Baugrundstücksgröße	=	2,85 ha	
- überbaute Fläche	=	1,22 ha	WS4
- Zufahrten zu den Stellplätzen	=	0,60 ha	WS4
- Stellplätze (wasserdurchlässig versiegelt)	=	0,58 ha	WS3-4
- Pflegegrünflächen	=	0,23 ha	WS3
- 70 Bäume auf den Stellplätzen (70 x 10 m <sup>2</sup> )	=	0,07 ha	WS2
- Anpflanzstreifen an der Nordgrenze	=	0,05 ha	WS2

#### Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes

Im Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planzustand im Baugebiet wird folgendes Defizit ermittelt:

- 1,82 ha werden um 1 Wertstufe vermindert
- 0,58 ha werden um  $\frac{1}{2}$  Wertstufe vermindert und
- 0,12 ha werden um 1 Wertstufe erhöht.

#### Kompensation

Eine Kompensation ist auf den westlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Der räumliche Zusammenhang der Maßnahme ist somit gegeben.

#### Kompensationsbilanz

Folgende Kompensation ist erforderlich:

- Verbesserung von 1,99 ha um 1 Wertstufe (nach Breuer)

Die Sicherung und Durchführung der Kompensation erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag. Die Kosten für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme werden mit 12,50 DM/m<sup>2</sup> beziffert. Es entstehen damit Kosten von ca. 250.000,-DM zur Gewährleistung der Kompensation.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten kann Auswirkungen auf private Belange haben.

Betroffen sind die Belange der Einzelhändler, die derzeit in den Gewerbegebieten Einzelhandel betreiben. Bestehende Einzelhandelseinrichtungen in den Gewerbegebieten genießen Bestandsschutz. Unzulässig sind jedoch in Zukunft Erweiterungen dieser Betriebe, wenn die Sortimente innenstadtrelevant sind. Insofern können private Belange der Eigentümer und Betreiber von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten beeinträchtigt werden. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nunmehr 8 Jahre vergangen. Den Eigentümern und Betreibern, die auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Ihrer betrieblichen Kalkulation vertraut haben, war mithin ausreichend Zeit gegeben ihre Absichten zu verwirklichen. Der Beeinträchtigung dieser privaten Interessen wird daher durch die Stadt Walsrode gegenüber dem

öffentlichen Interesse an der Verhinderung einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes eine geringere Bedeutung zugemessen.

## **8. Abwägung der betroffenen Belange**

Bei der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 Gewerbegebiet Quintusstraße III Walsrode steht die Förderung wirtschaftlicher Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der zentralörtlichen Funktion Walsrodes im Bereich des Einzelhandels im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im Plangebiet eine Fläche von 2,85 ha, die baulich bisher als Gewerbegebiet vorgesehen war als Sondergebiet gewidmet. Dies ermöglicht auch die Schaffung von rund 120 neuen Arbeitsplätzen. weiterhin wird die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten begrenzt.

Die Ziele und die Grundsätze der Raumordnung werden durch das Vorhaben beachtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist nach Auffassung der Stadt Walsrode nicht zu erwarten.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die Umweltbelange werden durch das Vorhaben am Standort beeinträchtigt. Eine nach Auffassung der Stadt ausreichende Kompensation wird aber auf benachbarten Grundstücken sichergestellt.

Walsrode, den 10.04.1999

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen  
 Bebauungsplan Nr.58  
 Gewerbegebiet Quintusstraße III  
 in der Fassung nach der 2. Änderung

- Umgrenzung des Bereiches der 2. Änderung
- ▨ Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes

