

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97
"Untere Quintusstraße - Südseite" Stadt Walsrode**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
1.4. Ziele der Raumordnung	7
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2. Bestand im Plangebiet	9
2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten	9
2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3. Bauweise	13
3.4. Überbaubare Fläche	14
3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
3.7. Erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO	15
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Erschließung	16
5.1.1. Verkehrserschließung	16
5.1.2. Ver- und Entsorgung	16
5.2. Wirtschaftliche Belange	17
5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	18
5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
7. Flächenbilanz	19

Anlage zur Begründung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr.97
"Untere Quintusstraße - Südseite" (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014)

0. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsrecht (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307)

1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Quintusstraße in Walsrode stellt einen Abschnitt der Bundesstraße B 209 dar, der vom Stadtkern an der Brückstraße beginnend nach Osten im Richtung Bad Fallingbommel führt. Der Westabschnitt zwischen der Brücke über den Fluss Böhme und dem Bahnübergang südlich des Bahnhofes, der auch als Untere Quintusstraße bezeichnet wird, bildet als Bestandteil des Stadtkerns die klassische Verbindung zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhof. Die Südseite der unteren Quintusstraße wird geprägt durch das dreigeschossige Geschäftshaus des ehemaligen Möbelhauses Hesse und kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtrandlage. Das Gebäude des Möbelhauses Hesse steht seit 2008 leer. Durch die Schließung des Möbelhauses, das wesentlich zur Kundenfrequenz in der unteren Quintusstraße beigetragen hat und den Bereich städtebaulich dominiert, ist ein "trading down" - Effekt für die gesamte untere Quintusstraße nicht auszuschließen. Der städtebaulich bedeutsame Straßenzug hat durch diese Entwicklung und die starke Verkehrsbelastung deutlich an Attraktivität für Handel und Gewerbe verloren. Die Stadt Walsrode hat hieraus ein städtebauliches Handlungserfordernis erkannt und beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung zu begegnen.

Die Südseite der unteren Quintusstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" der Stadt Walsrode. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Möbelhaus ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt Möbel fest. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ist eine Weiterentwicklung des Gebietes nicht möglich. Der Betreiber des Möbelhauses hat vor Schließung des Standortes mehrere Alternativen

der Betriebsführung des Möbelmarktes geprüft. Aufgrund der Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels und der geänderten Kundenpräferenzen ist der Standort als Möbelmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig.

Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Der derzeitige Zustand der Nutzung als Lagerfläche und der Leerstand entspricht weder den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode noch dem Potential des Standortes. Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Walsrode wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt, in der bereits die Pflicht zur Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung oder Umwelt galt, jedoch noch nicht die Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Die hieraus entstehende Unklarheit, welche Fassung der BauNVO bei der Änderung des Planes anzuwenden ist, soll dadurch vermieden werden, dass für die Teilfläche südlich der Quintusstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, für den dann die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen Anwendung finden sollen.

Die Stadt Walsrode hat weiterhin geprüft, welche Planungsziele für die Südseite des Abschnittes der Quintusstraße umgesetzt werden sollen. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, durch die Festsetzung von Kerngebieten das Planungsziel der Reaktivierung der Unteren Quintusstraße als Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskernes umzusetzen. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auf deutliche Kritik seitens der benachbarten Grundstückseigentümer gestoßen, da auf diesen Flächen Wohnnutzung in erheblichem Umfang vorhanden ist und hierdurch Nutzungskonflikte befürchtet werden. Weiterhin wurde durch die Industrie- und Handelskammer und den Landkreis Heidekreis kritisch beurteilt, ob die Ausweitung der Kerngebiete auf die Quintusstraße nicht zu Lasten der Innenstadt ginge. Die Stadt Walsrode hat die Planungsziele daraufhin nochmals überprüft und von der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen.

Eine Festsetzung von Sondergebieten wurde ebenfalls verworfen, sie bedingt eine konkrete Nutzungsfestschreibung. Dies ist für den Standort nicht sinnvoll. Die bisherigen Nutzungsabsichten des Eigentümers des Möbelhauses waren in den letzten Jahren einem mehrfachen Wandel unterworfen. Durch eine zu starke Eingrenzung der Nutzung wäre daher zu befürchten, dass der Bebauungsplan zukünftig mehrfach angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Untere Quintusstraße beinhalten für die Umgebung des Sondergebietes für den Möbelmarkt im wesentlichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Diese entsprechen der örtlich vorhandenen Prägung des Gebietes. Die Übertragung dieser gebietsprägenden Art der baulichen Nutzung auch auf das bisherige Sondergebiet führt jedoch dazu, dass das ehemalige Möbelhaus nur noch teilweise für den Einzelhandel nachgenutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nur als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sind in der Regel auf eine Geschossfläche von 1.200 m² (maximal 800 m² Verkaufsfläche) beschränkt. Dies entspricht vom Umfang her einer Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsnutzungen am Standort hat ergeben, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen eine darüber hinausreichende Einzelhandelsnutzung oberhalb des Erdgeschosses in der Quintusstraße kaum umsetzbar ist, da aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung kein zusätzliches Kaufkraftpotential zu erwarten ist,

dass eine deutliche Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtkern von Walsrode ermöglichen würde. Insofern werden Nutzungsalternativen für das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses vor allem durch Dienstleistungsangebote und durch Wohnnutzungen erkannt. Diese sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde das Planungsziel der Festsetzung von Kerngebieten zu Gunsten von Mischgebieten aufgegeben.

Wesentlicher Planungsanlass für die Stadt Walsrode ist die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses als städtebaulicher Schwerpunkt der Südseite der Quintusstraße. Dieses liegt im Interesse der Stadt und des Eigentümers. Die Stadt Walsrode wird daher mit dem Eigentümer des Möbelhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB schließen, der die Finanzierung des Planvorhabens sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 50 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) im Abschnitt zwischen der Brücke über die Böhme und dem Bahnübergang. Es ist durch die Quintusstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Städtebaulich ist der Abschnitt der Südseite der Quintusstraße zwischen Böhme und Bahnübergang als Einheit zu betrachten, weshalb er insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet umfasst aus diesem Grund neben dem Möbelhaus auch die Grundstücke Quintusstraße 4 bis 8 und 16 bis 18.

Geprüft wurde auch die Einbeziehung des Grundstückes zwischen der Straße Am Bullerberg und der Böhme, dass derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, sondern ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Walsrode, es ist daher gesondert zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 23

Flurstücke: 115/4, 113/2, 111/4, 111/6, 109/2, 109/4, 106/4, 106/6, 106/7, 91/2, 89/1, 114/44 (teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Quintusstraße (Bundesstraße B 209)
- im Westen die Ostgrenze der Straße Am Bullerberg
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 293/92, 93/1, 104/4, 97/1 und 455/104
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 114/44 (Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn)

(alle Flurstücke Gemarkung Walsrode, Flur 23)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Bundesstraße B 209 und nördlich Mischgebiete mit Läden, Gastronomie und Wohnen
- im Westen die Straße Am Bullerberg und westlich ein Parkplatz und die Grünanlage an der Böhme
- im Süden ein innerörtlicher Teich (Abbaurestloch der ehemaligen Tongewinnung der Ziegelei) und Wohnbebauung (Am Bullerberg 1 und 3)
- im Osten gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Seit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Walsrode und dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbrachen im Plangebiet eröffnet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.400 m². Hierauf ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von ca. 2.960 m² zulässig. Die Versiegelung ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Der Wert von 2.960 m² bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das planauslösende Vorhaben umfasst keine Nutzungen oder Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4. Ziele der Raumordnung

Zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind folgende Plandokumente heranzuziehen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Änderung vom 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. in Kraft getreten am 01.09.2001

Die Ziele der Raumordnung umfassen im Landes-Raumordnungsprogramm:

- die Festlegung von Walsrode als Mittelzentrum,
- die Lage Walsrodes im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns des Mittelzentrums Walsrode entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren entsprechen den Zielen für ländliche Räume. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vertieft die Ziele für den ländlichen Raum in Bezug auf den Landkreis. Hierbei wird nachdrücklich das Ziel der dezentralen Konzentration (D1.1) und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte verfolgt. Diesen Zielen entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im zentralen Versorgungsbereich von Walsrode.

Das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 messen zudem dem Aspekt des Bodenschutzes (Ziele C2.2 / D2.2) eine hohe Bedeutung bei. Die Nachnutzung von Innenentwicklungspotentialen auf versiegelten Standorten entspricht diesen Zielen. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechen im Wesentlichen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Walsrode. Sie werden in den Ausführungen zu den betroffenen Belangen behandelt.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

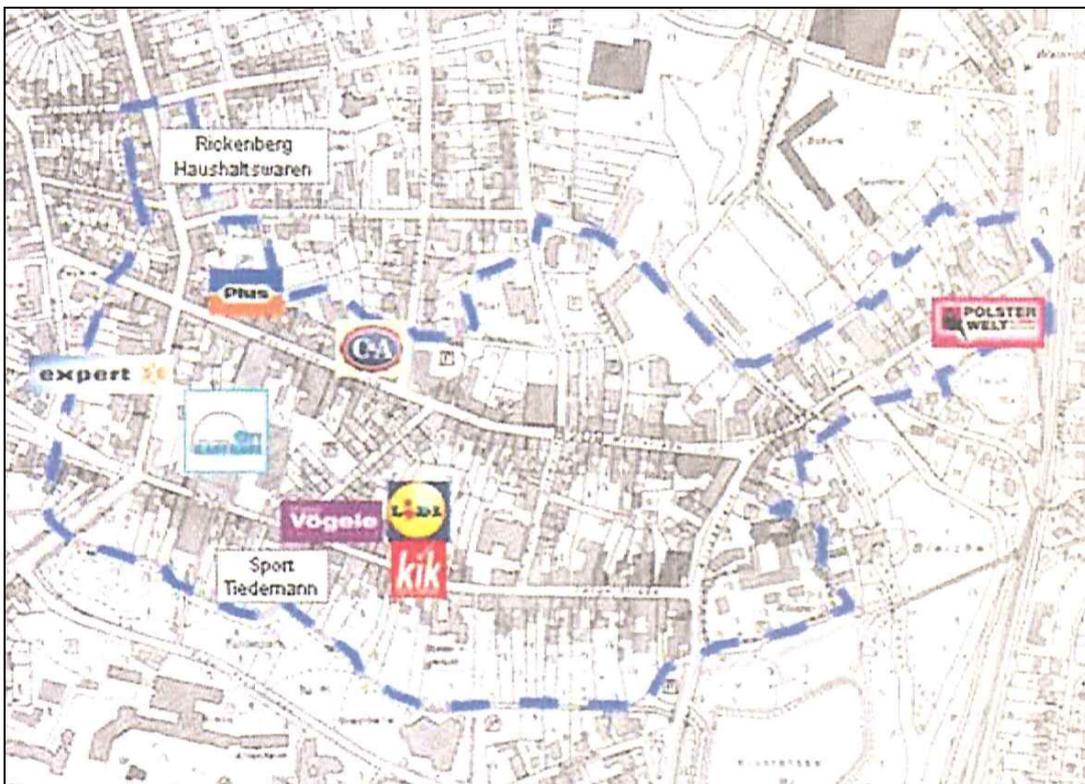
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Plangebiet entsprechend der bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet dar. Da der Bauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt

wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewahrt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der Prägung der näheren Umgebung des Baugebietes. Die Bebauungsplanung dient der Beseitigung von Nutzungsbrachen und der Aufwertung des gesamten Gebietes durch die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes am Rande des Stadtkernes entsprechen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Stadt Walsrode beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode (CIMA 2007)
Das Plangebiet befindet sich im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:



Bestandserhebung Stadt Walsrode 2006/2007

Bearbeitung CIMA GmbH

"Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse*, City-Kaufhaus*, Sport Tiedemann*, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C&A, Kik (Be-

kleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl* und Plus.
Die Innenstadt von Walsrode erstreckt sich im Wesentlichen entlang der folgenden Straßen: Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Großer Graben, Worth, Stadtgraben, Quintusstraße, Brückstraße sowie Kirchplatz."

Stand 2007

* Betriebe inzwischen nicht mehr in der Innenstadt ansässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die vorgelegte Planung beachtet.

- Verkehrskonzept Walsrode 2013
Mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof befinden sich wichtige Knotenpunkte und Schnittstellen des öffentlichen Personenverkehrs nordöstlich des Plangebietes am Bahnhof. Die Untere Quintusstraße verbindet diesen wichtigen ÖPNV-Haltepunkt mit dem Stadtkern von Walsrode und hat daher eine hervorragende Funktion als Fußgängerverbindung. Das Verkehrskonzept bemängelt den niveaugleichen Bahnübergang der Quintusstraße und die hiermit verbundenen Staus. Als wesentliche, gleichwohl nicht kurzfristig umsetzbare Entlastung wird eine Ortsumgehung präferiert.

2. Bestand im Plangebiet

2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten

Der Abschnitt der Quintusstraße zwischen Böhme und dem Bahnübergang ist bereits seit mehreren Jahrhunderten entlang der alten Verbindungsstraße nach Fallingbommel bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist. Wie weit Teile der Stadt Walsrode befindet sich das Plangebiet in der Böhme-Niederung, die oberflächlich durch Auelehmschichten geprägt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongewinnung einer Ziegelei, was auf stärkere oberflächennahe Tonschichten schließen lässt. Die Bebaubarkeitsverhältnisse sind im Einzelfall nach Erfordernis durch Baugrundgutachten zu klären.

Bodenbelastungen oder Kampfmittel sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten lokaler Verunreinigungen oder von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Meldepflichten wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Im Erlaubnisfeld Ahrensheide ist der Mobil Erdgas - Erdöl GmbH die Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen verliehen worden. Der Konzessionsträger weist darauf hin, dass er im Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen, durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

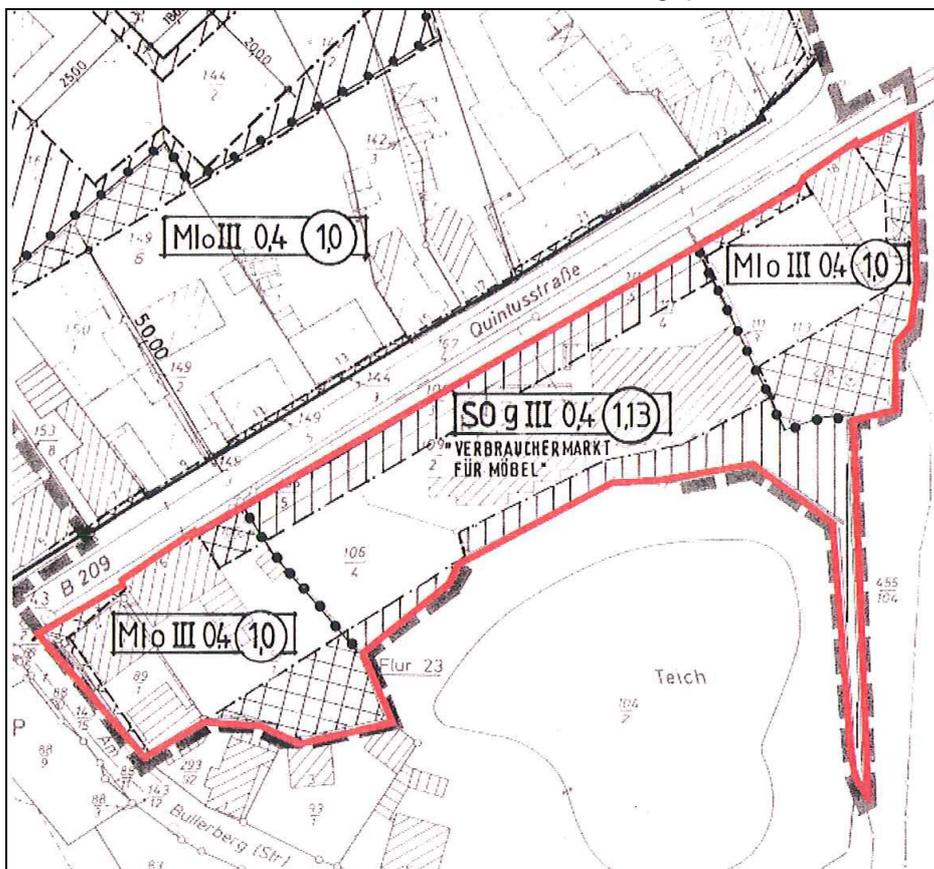
Das Plangebiet auf der Südseite der Quintusstraße wird durch das ehemalige Möbelhaus Hesse geprägt, das sich auf den Grundstücken Quintusstraße 10, 12 und 14

befindet. Das Möbelhaus umfasst eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² auf drei Ebenen. Die Verkaufsfläche nimmt damit fast das gesamte Gebäude ein. Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Seit der Schließung des Möbelhauses im Jahr 2008 steht das Gebäude weitgehend leer. Angrenzend an das ehemalige Möbelhaus befinden sich die Grundstücke Quintusstraße 8 und 16, die derzeit für Stellplatzanlagen genutzt werden. Drei weitere Gebäude befinden sich im Plangebiet. Das Gebäude Quintusstraße 4 wird durch einen Kfz-Ersatzteilhandel und für Wohnzwecke (zwei Bewohner) genutzt. Im Gebäude Quintusstraße 6 befinden sich drei Wohnungen (9 Bewohner) und im Gebäude Quintusstraße 18 eine Gewerbeeinheit, ein Internetdienstleister und Wohnnutzung (zwei Bewohner).

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", der am 30.12.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt für den ehemaligen Möbelmarkt und das angrenzende Grundstück Quintusstraße 8 Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GRZ) 1,13 und maximal drei Vollgeschossen fest. Für die Grundstücke Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1977.

In den Geltungsbereich einbezogen ist eine satzungsrechtlich nach AEG gewidmete Teilfläche des Flurstückes 114/44. Diese beinhaltet eine Grabenführung eines ehemaligen verrohrten Baches.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. An Gehölzvegetation befindet sich im Plangebiet:

- zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 30 cm) an der Straßenkante des Grundstückes Quintusstraße 8 und weitere Laubgehölze an der Südgrenze des Grundstückes
- zwei Kiefern (Stammdurchmesser ca. 80 und 50 cm) auf dem Grundstück Quintusstraße 10/12/14
- Siedlungsgehölze und Obstgehölzbestand im Süden der Grundstücke Quintusstraße 16/18 und Quintusstraße 6

Weiterhin grenzt südlich ein Teich (ehemaliges Restloch des Tonabbaus der Ziegelei) an, an dessen Uferkante Laubgehölze stehen. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) verwiesen. Der Gutachter schätzt ein, dass das Plangebiet kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten aufweist.

Fauna

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) wurde das faunistische artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes bewertet. Der Gutachter rechnet mit dem Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermäusen. Geeignete Quartiere wurden jedoch im Plangebiet nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planaufstellung nur in geringem Umfang Umgestaltungen im Plangebiet vorbereitet, die ungünstigstenfalls zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG führen könnten. Durch in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen lassen sich die möglichen Verbotstatbestände vermeiden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" nicht entgegen, sofern die in der Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen beachtet werden. Die Vorkehrungen wurden auf dem Plan vermerkt.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Fläche nur bedingt landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude technisch überprägt und von geringer Bedeutung. Das Ortsbild der Südseite der Quintusstraße wird durch den Baukörper des ehemaligen Möbelmarktes geprägt, der sich nicht harmonisch in das Ortsbild einfügt, jedoch einen gestalterischen Eigenwert aufweist. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal Quintusstraße 2. Der zwischen der Quintusstraße 2 und dem Bullerberg gelegene Kolk (Gewässer) wird als Teil einer denkmalwerten Einheit bezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaumbestand um den südlich angrenzenden Teich wirkt landschaftsbildprägend auf die südliche und östliche Umgebung und ist aus diesem Grund zu erhalten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wie bereits unter Punkt 1.1. angeführt, wurde von der im ersten Entwurf verfolgten Absicht der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen. Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der örtlich vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Bisher war für die Teilfläche des ehemaligen Möbelhauses Hesse ein Sondergebiet Möbelabholmarkt festgesetzt. Der Möbelabholmarkt ist im Plangebiet nicht mehr umsetzbar. Die Festsetzung muss daher geändert werden.

Die festgesetzten Mischgebiete entsprechen dem Potential des Standortes. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralörtlichen Versorgungskernes. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung des Plangebietes als Geschäftsstandort unter Erhaltung und gegebenenfalls Ausweitung der Wohnnutzung. Planungsziel ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Erschließungssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über die Quintusstraße in einem Abschnitt unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der an das Gebiet angrenzende Abschnitt ist Staubereich in den Schließzeiten des Bahnüberganges. Auszuschließen sind damit Nutzungen, die mit einer hohen Zufahrtsfrequenz verbunden sind. Dies sind vor allem Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, sie wurden im Gebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen, Spielhallen und Verkaufsstellen, die Sexualartikel anbieten, vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung im Plangebiet, auf der gegenüberliegenden

Straßenseite und südlich des Plangebietes sind diese Nutzungen auszuschließen. Sie sind in Walsrode eingeschränkt in einigen Gewerbegebieten und in der Innenstadt zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen wurden weitgehend unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt somit einheitlich 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 bzw. für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses 1,2 bei drei Vollgeschossen. Dies ist erforderlich, um weiterhin eine sich in das bauliche Umfeld einfügende Baudichte zu gewährleisten. Für das ehemalige Möbelhaus wurde die bisher mit 1,13 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 aufgerundet.

Der bisher wirksame Bebauungsplan ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt und beinhaltet damit keine Begrenzung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Möbelhauses beträgt nahezu 100%. Die konsequente Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet würde damit bestehende Zulässigkeiten deutlich einschränken. Dies ist nicht mit der Lage des Gebietes im zentralörtlichen Versorgungskern vereinbar, in dem eine verdichtete Bebauung angestrebt wird. Gleichwohl soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke die Ausnahme bilden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässt und darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulässigkeit festlegt.

3.3. Bauweise

Die Bauweise wurde im Plangebiet entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Im Bereich des ehemaligen Möbelhauses mit dem westlich angrenzenden Grundstück Quintusstraße 8 ist eine geschlossene Bauweise und auf den Grundstücken Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine einheitliche Bauflucht, die die Festsetzung von Baulinien erfordert, ist nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan Nr.50 getroffenen Festsetzungen. Wesentliche Abweichungen sind nicht erforderlich.

3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Bauflächen des Plangebietes werden von zwei Niederschlagswasserkanälen gequert. Sie beinhalten teilweise eine Bachverrohrung. Die Kanäle DN 150 bis DN 900 entwässern das östliche Stadtgebiet und führen zur Böhme. Ein Hauptkanal führt südlich der vorhandenen Baukörper von Ost nach West von der Bahn zur Straße Am Bullerberg. In diesen mündet auf dem Grundstück Quintusstraße 8 ein Überlauf vom Kanal in der Quintusstraße ein. Weiterhin verläuft im Südwesten des Plangebietes ein Überlaufkanal des abflusslosen Teiches auf dem Flurstück 104/4 zur Böhme. Die Entwässerungskanäle wurden als unterirdische Versorgungsleitungen in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass ein Leitungsrecht für diese Flächen einschließlich der Schutzstreifen von jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen ist. Die Kanäle sind von erheblicher Bedeutung, da sie ein Einzugsgebiet von mehr als 21 ha entwässern. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch eine textliche Regelung, nach der eine Verlegung im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer der KommunalService Böhmetal AöR und zu Lasten des Veranlassers zugelassen werden kann, wenn dies technisch möglich ist. Der Leitungseigentümer weist darauf hin, dass in diesem Fall ein hydraulischer Nachweis und eine vollständige Kostenübernahme aller Planungs- und Baukosten durch den Veranlasser zu erbringen ist. Hierüber ist vorab ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm: Das Plangebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebieten sind schützenswerte Wohnnutzungen allgemein zulässig, die im Plangebiet vor allem den Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Der Verkehrslärm geht von der Quintusstraße und von der Bahnlinie aus. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den Mischgebieten gegenüber dem Verkehrslärm lässt sich nur über erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen absichern. Dieser ist grundsätzlich auf Grundlage des § 15 NBauO im konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung der Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen. Der Lärm der Quintusstraße ist dabei gegenüber dem Schienenverkehrslärm dominierend. Für den Straßenverkehrslärm der Quintusstraße werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Immissionsprognose des Landes Niedersachsen für die Bundes- und Landesstraßen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) festgelegt und basieren auf der aktuellen Verkehrsbelastung.

Für den Schienenverkehrslärm liegen keine aktuellen Lärmkarten vor. Auf Grundlage überschläglicher Ermittlungen nach DIN 18005 wäre bei drei Zügen pro Stunde mit einem Mittelungspegel von ca. 62 dB(A) in 25 Meter Entfernung zur Bahnstrecke zu rechnen. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischwerte (Tagwert) nur geringfügig. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Güterverkehr. Die Lärmimmissionen sind gemäß § 15 NBauO bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Soweit ein wirksamer Lärmschutz durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gewährleistet, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ist ein passiver Lärmschutz am Gebäude nicht mehr erforderlich. Dieser kann somit ausnahmsweise bei einem entsprechenden Nachweis entfallen.

3.7. Hinweise zum erweiterten Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Möbelhauses Hesse. Dieses Gebäude wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. noch vor dessen Rechtswirksamkeit errichtet und erweitert. Das Gebäude weist nach Süden einen Grenzabstand von 5 Metern bei einer Höhe von ca. 11,6 Metern auf. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet betrug der bauordnungsrechtliche Mindestabstand 0,25h, der vorhandene Grenzabstand war somit zulässig. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bewirkt, dass ein Grenzabstand von 0,5h eingehalten werden müsste, mithin 5,8 Meter. Vorhanden sind 5 Meter. Da sich die erforderlichen Grenzabstände aus der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung Mischgebiet ergeben, sollte für das ehemalige Möbelhaus ein erweiterter Bestandsschutz durch die Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden, um Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Der Erhalt und die erforderlichen Nutzungsänderungen für dieses Gebäude entsprechen den für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Zielen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar erforderlich. Die Regelung von Zufahrten zu den Baugrundstücken ist bei Erfordernis zwischen dem Baulastträger der Straße und dem Bauherrn abzustimmen.

Der Stadt Walsrode entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planaufstellung keine erkennbaren Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt unmittelbar von der Quintusstraße. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) befindet sich im Rückstaubereich des Bahnübergangs südlich des Bahnhofes. Die Zufahrten sind daher verkehrlich konfliktreich und zu Schließzeiten des Bahnübergangs bei Rückstau nicht befahrbar. Derzeit ist eine Vielzahl von Zufahrten insbesondere zum Grundstück des ehemaligen Möbelhauses vorhanden. Die Landesstraßenbaubehörde strebt eine Reduktion der Anzahl der Zufahrten an. Weiterhin ist eine deutliche Erhöhung der Zufahrtsfrequenz zum Plangebiet zu vermeiden. Der Bebauungsplan eröffnet durch die Festsetzung von Mischgebieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils mit unterschiedlichen Zufahrtsaufkommen verbunden sind. Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zu ihren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich. Soweit konkrete Vorhaben vorgesehen sind, die mit einer wesentlichen Änderung der Zufahrtsverkehre verbunden sind, besteht hierfür ein Untersuchungserfordernis durch ein verkehrliches Gutachten, was im Einzelbauantragsverfahren zu regeln ist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist größtenteils bebaut. Die Grundstücke sind an das Wasserversorgungsnetz, das Elektroenergienetz, das Gasversorgungsnetz, das Telekommunikationsnetz und an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Wesentliche Änderungen des Leistungs- und Anschlussbedarfes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er soll zu einer geordneten Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Möbelhauses und zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.960 m² unter diese Regelung. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen wären. Insofern wird nachfolgend eine verbal-argumentative Einschätzung hierzu gegeben.

Dies bedeutet für den Planinhalt, dass sich der Eingriffsumfang aus einem Vergleich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung mit den bisherigen Festsetzungen ergibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung übernommen und nicht geändert. Der bisher aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht begrenzte Versiegelungsgrad wurde allgemein auf 80% begrenzt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Minderung der bisher plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Durch den Bebauungsplan ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) geprüft. Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Heidekreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Quintusstraße. Weiterhin verläuft östlich des Plangebietes die Schienenverkehrrstrecke Hannover - Buchholz. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 209 und den Schienenverkehr werden die Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar beeinträchtigt. Für den Verkehrslärm der B 209 liegen Lärmkartierungen des Landes Niedersachsen vor, die als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen dienen können. Der Schienenlärm ist deutlich geringer. Aufgrund der Lage an der Südseite der Quintusstraße besteht die Möglichkeit, durch die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Belange des Lärmschutzes werden somit berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs oder des Gewerbelärms erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden im vorliegenden Fall nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten Mischgebiete ergeben sich aus der Prägung der näheren Umgebung. Zu einzelnen von Bürgern vorgetragenen Anregungen wird auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss verwiesen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.400 m ²
- Mischgebiete		7.354 m ²
- Flächen für Bahnanlagen		46 m ²
überbaubare Fläche	2.960 m ²	
versiegelbare Fläche einschließlich der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen	5.920 m ²	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Walsrode die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2015

gez. Spöring (L.S.)

Bürgermeisterin

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97
"Untere Quintusstraße - Südseite" Stadt Walsrode**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
1.4. Ziele der Raumordnung	7
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2. Bestand im Plangebiet	9
2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten	9
2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3. Bauweise	13
3.4. Überbaubare Fläche	14
3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
3.7. Erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO	15
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Erschließung	16
5.1.1. Verkehrserschließung	16
5.1.2. Ver- und Entsorgung	16
5.2. Wirtschaftliche Belange	17
5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	18
5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
7. Flächenbilanz	19

Anlage zur Begründung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr.97
"Untere Quintusstraße - Südseite" (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014)

0. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsrecht (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307)

1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Quintusstraße in Walsrode stellt einen Abschnitt der Bundesstraße B 209 dar, der vom Stadtkern an der Brückstraße beginnend nach Osten im Richtung Bad Fallingbommel führt. Der Westabschnitt zwischen der Brücke über den Fluss Böhme und dem Bahnübergang südlich des Bahnhofes, der auch als Untere Quintusstraße bezeichnet wird, bildet als Bestandteil des Stadtkerns die klassische Verbindung zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhof. Die Südseite der unteren Quintusstraße wird geprägt durch das dreigeschossige Geschäftshaus des ehemaligen Möbelhauses Hesse und kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtrandlage. Das Gebäude des Möbelhauses Hesse steht seit 2008 leer. Durch die Schließung des Möbelhauses, das wesentlich zur Kundenfrequenz in der unteren Quintusstraße beigetragen hat und den Bereich städtebaulich dominiert, ist ein "trading down" - Effekt für die gesamte untere Quintusstraße nicht auszuschließen. Der städtebaulich bedeutsame Straßenzug hat durch diese Entwicklung und die starke Verkehrsbelastung deutlich an Attraktivität für Handel und Gewerbe verloren. Die Stadt Walsrode hat hieraus ein städtebauliches Handlungserfordernis erkannt und beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung zu begegnen.

Die Südseite der unteren Quintusstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" der Stadt Walsrode. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Möbelhaus ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt Möbel fest. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ist eine Weiterentwicklung des Gebietes nicht möglich. Der Betreiber des Möbelhauses hat vor Schließung des Standortes mehrere Alternativen

der Betriebsführung des Möbelmarktes geprüft. Aufgrund der Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels und der geänderten Kundenpräferenzen ist der Standort als Möbelmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig.

Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Der derzeitige Zustand der Nutzung als Lagerfläche und der Leerstand entspricht weder den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode noch dem Potential des Standortes. Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Walsrode wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt, in der bereits die Pflicht zur Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung oder Umwelt galt, jedoch noch nicht die Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Die hieraus entstehende Unklarheit, welche Fassung der BauNVO bei der Änderung des Planes anzuwenden ist, soll dadurch vermieden werden, dass für die Teilfläche südlich der Quintusstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, für den dann die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen Anwendung finden sollen.

Die Stadt Walsrode hat weiterhin geprüft, welche Planungsziele für die Südseite des Abschnittes der Quintusstraße umgesetzt werden sollen. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, durch die Festsetzung von Kerngebieten das Planungsziel der Reaktivierung der Unteren Quintusstraße als Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskernes umzusetzen. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auf deutliche Kritik seitens der benachbarten Grundstückseigentümer gestoßen, da auf diesen Flächen Wohnnutzung in erheblichem Umfang vorhanden ist und hierdurch Nutzungskonflikte befürchtet werden. Weiterhin wurde durch die Industrie- und Handelskammer und den Landkreis Heidekreis kritisch beurteilt, ob die Ausweitung der Kerngebiete auf die Quintusstraße nicht zu Lasten der Innenstadt ginge. Die Stadt Walsrode hat die Planungsziele daraufhin nochmals überprüft und von der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen.

Eine Festsetzung von Sondergebieten wurde ebenfalls verworfen, sie bedingt eine konkrete Nutzungsfestschreibung. Dies ist für den Standort nicht sinnvoll. Die bisherigen Nutzungsabsichten des Eigentümers des Möbelhauses waren in den letzten Jahren einem mehrfachen Wandel unterworfen. Durch eine zu starke Eingrenzung der Nutzung wäre daher zu befürchten, dass der Bebauungsplan zukünftig mehrfach angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Untere Quintusstraße beinhalten für die Umgebung des Sondergebietes für den Möbelmarkt im wesentlichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Diese entsprechen der örtlich vorhandenen Prägung des Gebietes. Die Übertragung dieser gebietsprägenden Art der baulichen Nutzung auch auf das bisherige Sondergebiet führt jedoch dazu, dass das ehemalige Möbelhaus nur noch teilweise für den Einzelhandel nachgenutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nur als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sind in der Regel auf eine Geschossfläche von 1.200 m² (maximal 800 m² Verkaufsfläche) beschränkt. Dies entspricht vom Umfang her einer Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsnutzungen am Standort hat ergeben, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen eine darüber hinausreichende Einzelhandelsnutzung oberhalb des Erdgeschosses in der Quintusstraße kaum umsetzbar ist, da aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung kein zusätzliches Kaufkraftpotential zu erwarten ist,

dass eine deutliche Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtkern von Walsrode ermöglichen würde. Insofern werden Nutzungsalternativen für das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses vor allem durch Dienstleistungsangebote und durch Wohnnutzungen erkannt. Diese sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde das Planungsziel der Festsetzung von Kerngebieten zu Gunsten von Mischgebieten aufgegeben.

Wesentlicher Planungsanlass für die Stadt Walsrode ist die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses als städtebaulicher Schwerpunkt der Südseite der Quintusstraße. Dieses liegt im Interesse der Stadt und des Eigentümers. Die Stadt Walsrode wird daher mit dem Eigentümer des Möbelhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB schließen, der die Finanzierung des Planvorhabens sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 50 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) im Abschnitt zwischen der Brücke über die Böhme und dem Bahnübergang. Es ist durch die Quintusstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Städtebaulich ist der Abschnitt der Südseite der Quintusstraße zwischen Böhme und Bahnübergang als Einheit zu betrachten, weshalb er insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet umfasst aus diesem Grund neben dem Möbelhaus auch die Grundstücke Quintusstraße 4 bis 8 und 16 bis 18.

Geprüft wurde auch die Einbeziehung des Grundstückes zwischen der Straße Am Bullerberg und der Böhme, dass derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, sondern ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Walsrode, es ist daher gesondert zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 23

Flurstücke: 115/4, 113/2, 111/4, 111/6, 109/2, 109/4, 106/4, 106/6, 106/7, 91/2, 89/1, 114/44 (teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Quintusstraße (Bundesstraße B 209)
- im Westen die Ostgrenze der Straße Am Bullerberg
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 293/92, 93/1, 104/4, 97/1 und 455/104
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 114/44 (Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn)

(alle Flurstücke Gemarkung Walsrode, Flur 23)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Bundesstraße B 209 und nördlich Mischgebiete mit Läden, Gastronomie und Wohnen
- im Westen die Straße Am Bullerberg und westlich ein Parkplatz und die Grünanlage an der Böhme
- im Süden ein innerörtlicher Teich (Abbaurestloch der ehemaligen Tongewinnung der Ziegelei) und Wohnbebauung (Am Bullerberg 1 und 3)
- im Osten gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Seit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Walsrode und dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbrachen im Plangebiet eröffnet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.400 m². Hierauf ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von ca. 2.960 m² zulässig. Die Versiegelung ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Der Wert von 2.960 m² bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das planauslösende Vorhaben umfasst keine Nutzungen oder Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4. Ziele der Raumordnung

Zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind folgende Plandokumente heranzuziehen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Änderung vom 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. in Kraft getreten am 01.09.2001

Die Ziele der Raumordnung umfassen im Landes-Raumordnungsprogramm:

- die Festlegung von Walsrode als Mittelzentrum,
- die Lage Walsrodes im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns des Mittelzentrums Walsrode entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren entsprechen den Zielen für ländliche Räume. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vertieft die Ziele für den ländlichen Raum in Bezug auf den Landkreis. Hierbei wird nachdrücklich das Ziel der dezentralen Konzentration (D1.1) und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte verfolgt. Diesen Zielen entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im zentralen Versorgungsbereich von Walsrode.

Das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 messen zudem dem Aspekt des Bodenschutzes (Ziele C2.2 / D2.2) eine hohe Bedeutung bei. Die Nachnutzung von Innenentwicklungspotentialen auf versiegelten Standorten entspricht diesen Zielen. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechen im Wesentlichen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Walsrode. Sie werden in den Ausführungen zu den betroffenen Belangen behandelt.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

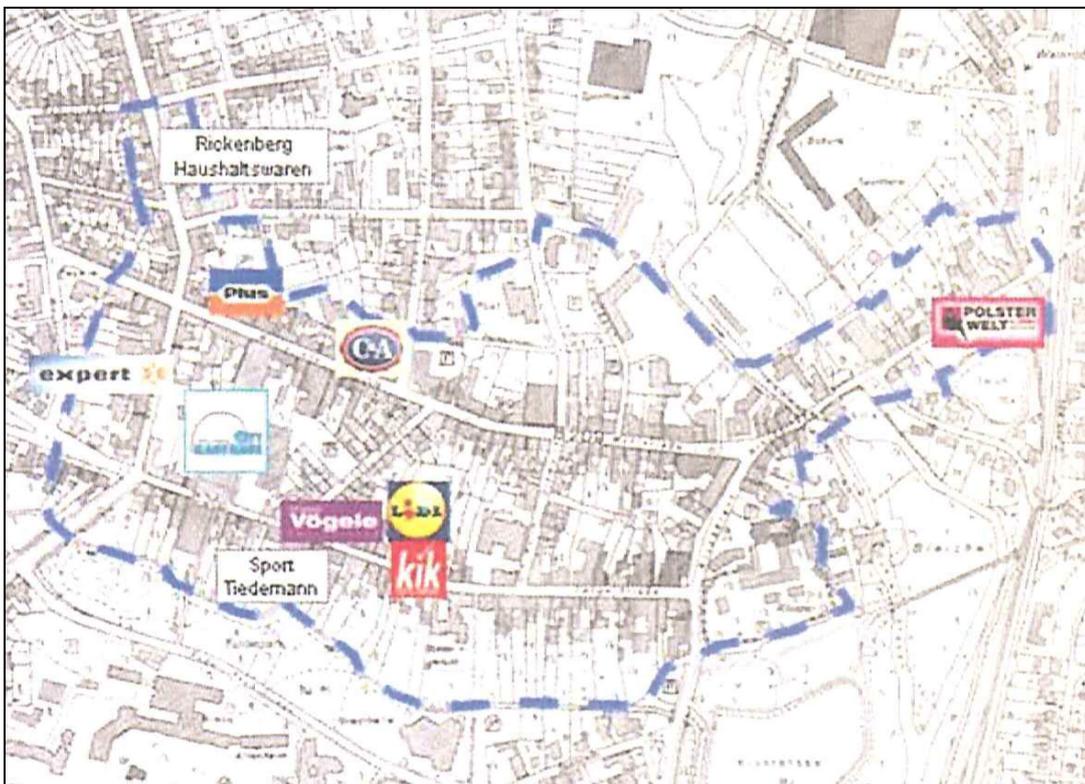
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Plangebiet entsprechend der bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet dar. Da der Bauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt

wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewahrt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der Prägung der näheren Umgebung des Baugebietes. Die Bebauungsplanung dient der Beseitigung von Nutzungsbrachen und der Aufwertung des gesamten Gebietes durch die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes am Rande des Stadtkernes entsprechen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Stadt Walsrode beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode (CIMA 2007)
Das Plangebiet befindet sich im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:



Bestandserhebung Stadt Walsrode 2006/2007

Bearbeitung CIMA GmbH

"Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse*, City-Kaufhaus*, Sport Tiedemann*, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C&A, Kik (Be-

kleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl* und Plus.
Die Innenstadt von Walsrode erstreckt sich im Wesentlichen entlang der folgenden Straßen: Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Großer Graben, Worth, Stadtgraben, Quintusstraße, Brückstraße sowie Kirchplatz."

Stand 2007

* Betriebe inzwischen nicht mehr in der Innenstadt ansässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die vorgelegte Planung beachtet.

- Verkehrskonzept Walsrode 2013
Mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof befinden sich wichtige Knotenpunkte und Schnittstellen des öffentlichen Personenverkehrs nordöstlich des Plangebietes am Bahnhof. Die Untere Quintusstraße verbindet diesen wichtigen ÖPNV-Haltepunkt mit dem Stadtkern von Walsrode und hat daher eine hervorragende Funktion als Fußgängerverbindung. Das Verkehrskonzept bemängelt den niveaugleichen Bahnübergang der Quintusstraße und die hiermit verbundenen Staus. Als wesentliche, gleichwohl nicht kurzfristig umsetzbare Entlastung wird eine Ortsumgehung präferiert.

2. Bestand im Plangebiet

2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten

Der Abschnitt der Quintusstraße zwischen Böhme und dem Bahnübergang ist bereits seit mehreren Jahrhunderten entlang der alten Verbindungsstraße nach Fallingbommel bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist. Wie weit Teile der Stadt Walsrode befindet sich das Plangebiet in der Böhme-Niederung, die oberflächlich durch Auelehmschichten geprägt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongewinnung einer Ziegelei, was auf stärkere oberflächennahe Tonschichten schließen lässt. Die Bebaubarkeitsverhältnisse sind im Einzelfall nach Erfordernis durch Baugrundgutachten zu klären.

Bodenbelastungen oder Kampfmittel sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten lokaler Verunreinigungen oder von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Meldepflichten wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Im Erlaubnisfeld Ahrensheide ist der Mobil Erdgas - Erdöl GmbH die Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen verliehen worden. Der Konzessionsträger weist darauf hin, dass er im Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen, durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

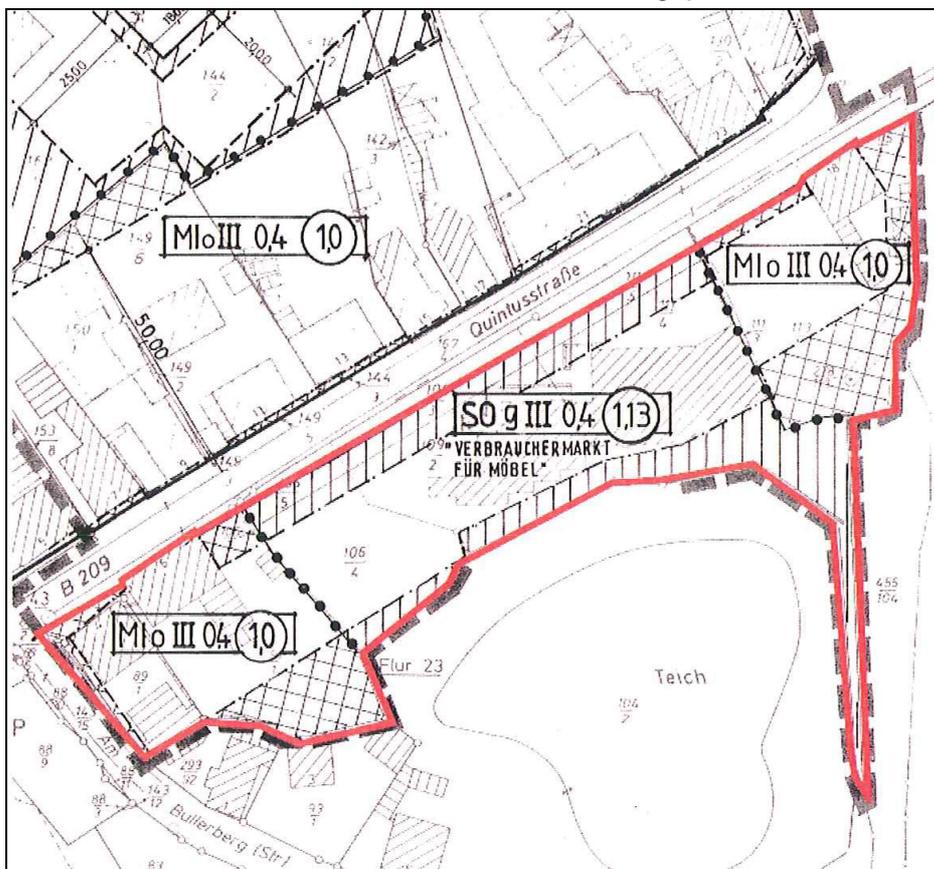
Das Plangebiet auf der Südseite der Quintusstraße wird durch das ehemalige Möbelhaus Hesse geprägt, das sich auf den Grundstücken Quintusstraße 10, 12 und 14

befindet. Das Möbelhaus umfasst eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² auf drei Ebenen. Die Verkaufsfläche nimmt damit fast das gesamte Gebäude ein. Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Seit der Schließung des Möbelhauses im Jahr 2008 steht das Gebäude weitgehend leer. Angrenzend an das ehemalige Möbelhaus befinden sich die Grundstücke Quintusstraße 8 und 16, die derzeit für Stellplatzanlagen genutzt werden. Drei weitere Gebäude befinden sich im Plangebiet. Das Gebäude Quintusstraße 4 wird durch einen Kfz-Ersatzteilhandel und für Wohnzwecke (zwei Bewohner) genutzt. Im Gebäude Quintusstraße 6 befinden sich drei Wohnungen (9 Bewohner) und im Gebäude Quintusstraße 18 eine Gewerbeeinheit, ein Internetdienstleister und Wohnnutzung (zwei Bewohner).

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", der am 30.12.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt für den ehemaligen Möbelmarkt und das angrenzende Grundstück Quintusstraße 8 Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GRZ) 1,13 und maximal drei Vollgeschossen fest. Für die Grundstücke Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1977.

In den Geltungsbereich einbezogen ist eine satzungsrechtlich nach AEG gewidmete Teilfläche des Flurstückes 114/44. Diese beinhaltet eine Grabenführung eines ehemaligen verrohrten Baches.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. An Gehölzvegetation befindet sich im Plangebiet:

- zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 30 cm) an der Straßenkante des Grundstückes Quintusstraße 8 und weitere Laubgehölze an der Südgrenze des Grundstückes
- zwei Kiefern (Stammdurchmesser ca. 80 und 50 cm) auf dem Grundstück Quintusstraße 10/12/14
- Siedlungsgehölze und Obstgehölzbestand im Süden der Grundstücke Quintusstraße 16/18 und Quintusstraße 6

Weiterhin grenzt südlich ein Teich (ehemaliges Restloch des Tonabbaus der Ziegelei) an, an dessen Uferkante Laubgehölze stehen. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) verwiesen. Der Gutachter schätzt ein, dass das Plangebiet kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten aufweist.

Fauna

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) wurde das faunistische artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes bewertet. Der Gutachter rechnet mit dem Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermäusen. Geeignete Quartiere wurden jedoch im Plangebiet nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planaufstellung nur in geringem Umfang Umgestaltungen im Plangebiet vorbereitet, die ungünstigstenfalls zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG führen könnten. Durch in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen lassen sich die möglichen Verbotstatbestände vermeiden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" nicht entgegen, sofern die in der Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen beachtet werden. Die Vorkehrungen wurden auf dem Plan vermerkt.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Fläche nur bedingt landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude technisch überprägt und von geringer Bedeutung. Das Ortsbild der Südseite der Quintusstraße wird durch den Baukörper des ehemaligen Möbelmarktes geprägt, der sich nicht harmonisch in das Ortsbild einfügt, jedoch einen gestalterischen Eigenwert aufweist. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal Quintusstraße 2. Der zwischen der Quintusstraße 2 und dem Bullerberg gelegene Kolk (Gewässer) wird als Teil einer denkmalwerten Einheit bezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaumbestand um den südlich angrenzenden Teich wirkt landschaftsbildprägend auf die südliche und östliche Umgebung und ist aus diesem Grund zu erhalten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wie bereits unter Punkt 1.1. angeführt, wurde von der im ersten Entwurf verfolgten Absicht der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen. Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der örtlich vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Bisher war für die Teilfläche des ehemaligen Möbelhauses Hesse ein Sondergebiet Möbelabholmarkt festgesetzt. Der Möbelabholmarkt ist im Plangebiet nicht mehr umsetzbar. Die Festsetzung muss daher geändert werden.

Die festgesetzten Mischgebiete entsprechen dem Potential des Standortes. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralörtlichen Versorgungskernes. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung des Plangebietes als Geschäftsstandort unter Erhaltung und gegebenenfalls Ausweitung der Wohnnutzung. Planungsziel ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Erschließungssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über die Quintusstraße in einem Abschnitt unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der an das Gebiet angrenzende Abschnitt ist Staubereich in den Schließzeiten des Bahnüberganges. Auszuschließen sind damit Nutzungen, die mit einer hohen Zufahrtsfrequenz verbunden sind. Dies sind vor allem Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, sie wurden im Gebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen, Spielhallen und Verkaufsstellen, die Sexualartikel anbieten, vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung im Plangebiet, auf der gegenüberliegenden

Straßenseite und südlich des Plangebietes sind diese Nutzungen auszuschließen. Sie sind in Walsrode eingeschränkt in einigen Gewerbegebieten und in der Innenstadt zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen wurden weitgehend unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt somit einheitlich 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 bzw. für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses 1,2 bei drei Vollgeschossen. Dies ist erforderlich, um weiterhin eine sich in das bauliche Umfeld einfügende Baudichte zu gewährleisten. Für das ehemalige Möbelhaus wurde die bisher mit 1,13 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 aufgerundet.

Der bisher wirksame Bebauungsplan ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt und beinhaltet damit keine Begrenzung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Möbelhauses beträgt nahezu 100%. Die konsequente Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet würde damit bestehende Zulässigkeiten deutlich einschränken. Dies ist nicht mit der Lage des Gebietes im zentralörtlichen Versorgungskern vereinbar, in dem eine verdichtete Bebauung angestrebt wird. Gleichwohl soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke die Ausnahme bilden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässt und darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulässigkeit festlegt.

3.3. Bauweise

Die Bauweise wurde im Plangebiet entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Im Bereich des ehemaligen Möbelhauses mit dem westlich angrenzenden Grundstück Quintusstraße 8 ist eine geschlossene Bauweise und auf den Grundstücken Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine einheitliche Bauflucht, die die Festsetzung von Baulinien erfordert, ist nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan Nr.50 getroffenen Festsetzungen. Wesentliche Abweichungen sind nicht erforderlich.

3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Bauflächen des Plangebietes werden von zwei Niederschlagswasserkanälen gequert. Sie beinhalten teilweise eine Bachverrohrung. Die Kanäle DN 150 bis DN 900 entwässern das östliche Stadtgebiet und führen zur Böhme. Ein Hauptkanal führt südlich der vorhandenen Baukörper von Ost nach West von der Bahn zur Straße Am Bullerberg. In diesen mündet auf dem Grundstück Quintusstraße 8 ein Überlauf vom Kanal in der Quintusstraße ein. Weiterhin verläuft im Südwesten des Plangebietes ein Überlaufkanal des abflusslosen Teiches auf dem Flurstück 104/4 zur Böhme. Die Entwässerungskanäle wurden als unterirdische Versorgungsleitungen in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass ein Leitungsrecht für diese Flächen einschließlich der Schutzstreifen von jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen ist. Die Kanäle sind von erheblicher Bedeutung, da sie ein Einzugsgebiet von mehr als 21 ha entwässern. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch eine textliche Regelung, nach der eine Verlegung im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer der KommunalService Böhmetal AöR und zu Lasten des Veranlassers zugelassen werden kann, wenn dies technisch möglich ist. Der Leitungseigentümer weist darauf hin, dass in diesem Fall ein hydraulischer Nachweis und eine vollständige Kostenübernahme aller Planungs- und Baukosten durch den Veranlasser zu erbringen ist. Hierüber ist vorab ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm: Das Plangebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebieten sind schützenswerte Wohnnutzungen allgemein zulässig, die im Plangebiet vor allem den Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Der Verkehrslärm geht von der Quintusstraße und von der Bahnlinie aus. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den Mischgebieten gegenüber dem Verkehrslärm lässt sich nur über erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen absichern. Dieser ist grundsätzlich auf Grundlage des § 15 NBauO im konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung der Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen. Der Lärm der Quintusstraße ist dabei gegenüber dem Schienenverkehrslärm dominierend. Für den Straßenverkehrslärm der Quintusstraße werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Immissionsprognose des Landes Niedersachsen für die Bundes- und Landesstraßen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) festgelegt und basieren auf der aktuellen Verkehrsbelastung.

Für den Schienenverkehrslärm liegen keine aktuellen Lärmkarten vor. Auf Grundlage überschläglicher Ermittlungen nach DIN 18005 wäre bei drei Zügen pro Stunde mit einem Mittelungspegel von ca. 62 dB(A) in 25 Meter Entfernung zur Bahnstrecke zu rechnen. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischwerte (Tagwert) nur geringfügig. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Güterverkehr. Die Lärmimmissionen sind gemäß § 15 NBauO bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Soweit ein wirksamer Lärmschutz durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gewährleistet, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ist ein passiver Lärmschutz am Gebäude nicht mehr erforderlich. Dieser kann somit ausnahmsweise bei einem entsprechenden Nachweis entfallen.

3.7. Hinweise zum erweiterten Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Möbelhauses Hesse. Dieses Gebäude wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. noch vor dessen Rechtswirksamkeit errichtet und erweitert. Das Gebäude weist nach Süden einen Grenzabstand von 5 Metern bei einer Höhe von ca. 11,6 Metern auf. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet betrug der bauordnungsrechtliche Mindestabstand 0,25h, der vorhandene Grenzabstand war somit zulässig. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bewirkt, dass ein Grenzabstand von 0,5h eingehalten werden müsste, mithin 5,8 Meter. Vorhanden sind 5 Meter. Da sich die erforderlichen Grenzabstände aus der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung Mischgebiet ergeben, sollte für das ehemalige Möbelhaus ein erweiterter Bestandsschutz durch die Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden, um Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Der Erhalt und die erforderlichen Nutzungsänderungen für dieses Gebäude entsprechen den für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Zielen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar erforderlich. Die Regelung von Zufahrten zu den Baugrundstücken ist bei Erfordernis zwischen dem Baulastträger der Straße und dem Bauherrn abzustimmen.

Der Stadt Walsrode entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planaufstellung keine erkennbaren Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt unmittelbar von der Quintusstraße. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) befindet sich im Rückstaubereich des Bahnübergangs südlich des Bahnhofes. Die Zufahrten sind daher verkehrlich konfliktreich und zu Schließzeiten des Bahnübergangs bei Rückstau nicht befahrbar. Derzeit ist eine Vielzahl von Zufahrten insbesondere zum Grundstück des ehemaligen Möbelhauses vorhanden. Die Landesstraßenbaubehörde strebt eine Reduktion der Anzahl der Zufahrten an. Weiterhin ist eine deutliche Erhöhung der Zufahrtsfrequenz zum Plangebiet zu vermeiden. Der Bebauungsplan eröffnet durch die Festsetzung von Mischgebieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils mit unterschiedlichen Zufahrtsaufkommen verbunden sind. Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zu ihren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich. Soweit konkrete Vorhaben vorgesehen sind, die mit einer wesentlichen Änderung der Zufahrtsverkehre verbunden sind, besteht hierfür ein Untersuchungserfordernis durch ein verkehrliches Gutachten, was im Einzelbauantragsverfahren zu regeln ist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist größtenteils bebaut. Die Grundstücke sind an das Wasserversorgungsnetz, das Elektroenergienetz, das Gasversorgungsnetz, das Telekommunikationsnetz und an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Wesentliche Änderungen des Leistungs- und Anschlussbedarfes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er soll zu einer geordneten Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Möbelhauses und zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.960 m² unter diese Regelung. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen wären. Insofern wird nachfolgend eine verbal-argumentative Einschätzung hierzu gegeben.

Dies bedeutet für den Planinhalt, dass sich der Eingriffsumfang aus einem Vergleich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung mit den bisherigen Festsetzungen ergibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung übernommen und nicht geändert. Der bisher aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht begrenzte Versiegelungsgrad wurde allgemein auf 80% begrenzt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Minderung der bisher plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Durch den Bebauungsplan ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) geprüft. Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Heidekreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Quintusstraße. Weiterhin verläuft östlich des Plangebietes die Schienenverkehrrstrecke Hannover - Buchholz. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 209 und den Schienenverkehr werden die Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar beeinträchtigt. Für den Verkehrslärm der B 209 liegen Lärmkartierungen des Landes Niedersachsen vor, die als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen dienen können. Der Schienenlärm ist deutlich geringer. Aufgrund der Lage an der Südseite der Quintusstraße besteht die Möglichkeit, durch die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Belange des Lärmschutzes werden somit berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs oder des Gewerbelärms erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden im vorliegenden Fall nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten Mischgebiete ergeben sich aus der Prägung der näheren Umgebung. Zu einzelnen von Bürgern vorgetragenen Anregungen wird auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss verwiesen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.400 m ²
- Mischgebiete		7.354 m ²
- Flächen für Bahnanlagen		46 m ²
überbaubare Fläche	2.960 m ²	
versiegelbare Fläche einschließlich der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen	5.920 m ²	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Walsrode die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2015

gez. Spöring (L.S.)

Bürgermeisterin

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97
"Untere Quintusstraße - Südseite" Stadt Walsrode**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
1.4. Ziele der Raumordnung	7
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2. Bestand im Plangebiet	9
2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten	9
2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3. Bauweise	13
3.4. Überbaubare Fläche	14
3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
3.7. Erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO	15
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Erschließung	16
5.1.1. Verkehrserschließung	16
5.1.2. Ver- und Entsorgung	16
5.2. Wirtschaftliche Belange	17
5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	18
5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
7. Flächenbilanz	19

Anlage zur Begründung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr.97
"Untere Quintusstraße - Südseite" (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014)

0. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsrecht (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307)

1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Quintusstraße in Walsrode stellt einen Abschnitt der Bundesstraße B 209 dar, der vom Stadtkern an der Brückstraße beginnend nach Osten im Richtung Bad Fallingbommel führt. Der Westabschnitt zwischen der Brücke über den Fluss Böhme und dem Bahnübergang südlich des Bahnhofes, der auch als Untere Quintusstraße bezeichnet wird, bildet als Bestandteil des Stadtkerns die klassische Verbindung zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhof. Die Südseite der unteren Quintusstraße wird geprägt durch das dreigeschossige Geschäftshaus des ehemaligen Möbelhauses Hesse und kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtrandlage. Das Gebäude des Möbelhauses Hesse steht seit 2008 leer. Durch die Schließung des Möbelhauses, das wesentlich zur Kundenfrequenz in der unteren Quintusstraße beigetragen hat und den Bereich städtebaulich dominiert, ist ein "trading down" - Effekt für die gesamte untere Quintusstraße nicht auszuschließen. Der städtebaulich bedeutsame Straßenzug hat durch diese Entwicklung und die starke Verkehrsbelastung deutlich an Attraktivität für Handel und Gewerbe verloren. Die Stadt Walsrode hat hieraus ein städtebauliches Handlungserfordernis erkannt und beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung zu begegnen.

Die Südseite der unteren Quintusstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" der Stadt Walsrode. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Möbelhaus ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt Möbel fest. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ist eine Weiterentwicklung des Gebietes nicht möglich. Der Betreiber des Möbelhauses hat vor Schließung des Standortes mehrere Alternativen

der Betriebsführung des Möbelmarktes geprüft. Aufgrund der Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels und der geänderten Kundenpräferenzen ist der Standort als Möbelmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig.

Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Der derzeitige Zustand der Nutzung als Lagerfläche und der Leerstand entspricht weder den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode noch dem Potential des Standortes. Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Walsrode wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt, in der bereits die Pflicht zur Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung oder Umwelt galt, jedoch noch nicht die Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Die hieraus entstehende Unklarheit, welche Fassung der BauNVO bei der Änderung des Planes anzuwenden ist, soll dadurch vermieden werden, dass für die Teilfläche südlich der Quintusstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, für den dann die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen Anwendung finden sollen.

Die Stadt Walsrode hat weiterhin geprüft, welche Planungsziele für die Südseite des Abschnittes der Quintusstraße umgesetzt werden sollen. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, durch die Festsetzung von Kerngebieten das Planungsziel der Reaktivierung der Unteren Quintusstraße als Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskernes umzusetzen. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auf deutliche Kritik seitens der benachbarten Grundstückseigentümer gestoßen, da auf diesen Flächen Wohnnutzung in erheblichem Umfang vorhanden ist und hierdurch Nutzungskonflikte befürchtet werden. Weiterhin wurde durch die Industrie- und Handelskammer und den Landkreis Heidekreis kritisch beurteilt, ob die Ausweitung der Kerngebiete auf die Quintusstraße nicht zu Lasten der Innenstadt ginge. Die Stadt Walsrode hat die Planungsziele daraufhin nochmals überprüft und von der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen.

Eine Festsetzung von Sondergebieten wurde ebenfalls verworfen, sie bedingt eine konkrete Nutzungsfestschreibung. Dies ist für den Standort nicht sinnvoll. Die bisherigen Nutzungsabsichten des Eigentümers des Möbelhauses waren in den letzten Jahren einem mehrfachen Wandel unterworfen. Durch eine zu starke Eingrenzung der Nutzung wäre daher zu befürchten, dass der Bebauungsplan zukünftig mehrfach angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Untere Quintusstraße beinhalten für die Umgebung des Sondergebietes für den Möbelmarkt im wesentlichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Diese entsprechen der örtlich vorhandenen Prägung des Gebietes. Die Übertragung dieser gebietsprägenden Art der baulichen Nutzung auch auf das bisherige Sondergebiet führt jedoch dazu, dass das ehemalige Möbelhaus nur noch teilweise für den Einzelhandel nachgenutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nur als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sind in der Regel auf eine Geschossfläche von 1.200 m² (maximal 800 m² Verkaufsfläche) beschränkt. Dies entspricht vom Umfang her einer Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsnutzungen am Standort hat ergeben, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen eine darüber hinausreichende Einzelhandelsnutzung oberhalb des Erdgeschosses in der Quintusstraße kaum umsetzbar ist, da aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung kein zusätzliches Kaufkraftpotential zu erwarten ist,

dass eine deutliche Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtkern von Walsrode ermöglichen würde. Insofern werden Nutzungsalternativen für das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses vor allem durch Dienstleistungsangebote und durch Wohnnutzungen erkannt. Diese sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde das Planungsziel der Festsetzung von Kerngebieten zu Gunsten von Mischgebieten aufgegeben.

Wesentlicher Planungsanlass für die Stadt Walsrode ist die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses als städtebaulicher Schwerpunkt der Südseite der Quintusstraße. Dieses liegt im Interesse der Stadt und des Eigentümers. Die Stadt Walsrode wird daher mit dem Eigentümer des Möbelhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB schließen, der die Finanzierung des Planvorhabens sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 50 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) im Abschnitt zwischen der Brücke über die Böhme und dem Bahnübergang. Es ist durch die Quintusstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Städtebaulich ist der Abschnitt der Südseite der Quintusstraße zwischen Böhme und Bahnübergang als Einheit zu betrachten, weshalb er insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet umfasst aus diesem Grund neben dem Möbelhaus auch die Grundstücke Quintusstraße 4 bis 8 und 16 bis 18.

Geprüft wurde auch die Einbeziehung des Grundstückes zwischen der Straße Am Bullerberg und der Böhme, dass derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, sondern ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Walsrode, es ist daher gesondert zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 23

Flurstücke: 115/4, 113/2, 111/4, 111/6, 109/2, 109/4, 106/4, 106/6, 106/7, 91/2, 89/1, 114/44 (teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Quintusstraße (Bundesstraße B 209)
- im Westen die Ostgrenze der Straße Am Bullerberg
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 293/92, 93/1, 104/4, 97/1 und 455/104
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 114/44 (Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn)

(alle Flurstücke Gemarkung Walsrode, Flur 23)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Bundesstraße B 209 und nördlich Mischgebiete mit Läden, Gastronomie und Wohnen
- im Westen die Straße Am Bullerberg und westlich ein Parkplatz und die Grünanlage an der Böhme
- im Süden ein innerörtlicher Teich (Abbaurestloch der ehemaligen Tongewinnung der Ziegelei) und Wohnbebauung (Am Bullerberg 1 und 3)
- im Osten gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Seit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Walsrode und dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbranchen im Plangebiet eröffnet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.400 m². Hierauf ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von ca. 2.960 m² zulässig. Die Versiegelung ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Der Wert von 2.960 m² bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das planauslösende Vorhaben umfasst keine Nutzungen oder Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4. Ziele der Raumordnung

Zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind folgende Plandokumente heranzuziehen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Änderung vom 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. in Kraft getreten am 01.09.2001

Die Ziele der Raumordnung umfassen im Landes-Raumordnungsprogramm:

- die Festlegung von Walsrode als Mittelzentrum,
- die Lage Walsrodes im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns des Mittelzentrums Walsrode entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren entsprechen den Zielen für ländliche Räume. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vertieft die Ziele für den ländlichen Raum in Bezug auf den Landkreis. Hierbei wird nachdrücklich das Ziel der dezentralen Konzentration (D1.1) und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte verfolgt. Diesen Zielen entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im zentralen Versorgungsbereich von Walsrode.

Das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 messen zudem dem Aspekt des Bodenschutzes (Ziele C2.2 / D2.2) eine hohe Bedeutung bei. Die Nachnutzung von Innenentwicklungspotentialen auf versiegelten Standorten entspricht diesen Zielen. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechen im Wesentlichen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Walsrode. Sie werden in den Ausführungen zu den betroffenen Belangen behandelt.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

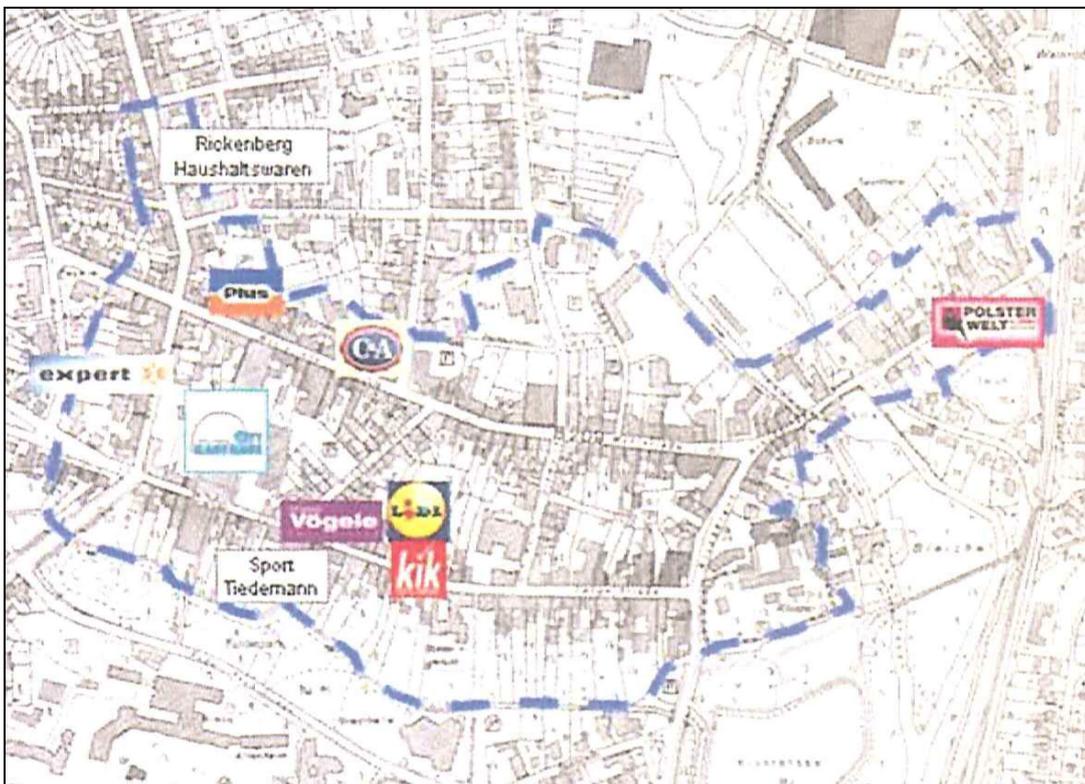
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Plangebiet entsprechend der bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet dar. Da der Bauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt

wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewahrt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der Prägung der näheren Umgebung des Baugebietes. Die Bebauungsplanung dient der Beseitigung von Nutzungsbrachen und der Aufwertung des gesamten Gebietes durch die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes am Rande des Stadtkernes entsprechen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Stadt Walsrode beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode (CIMA 2007)
Das Plangebiet befindet sich im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:



Bestandserhebung Stadt Walsrode 2006/2007

Bearbeitung CIMA GmbH

"Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse*, City-Kaufhaus*, Sport Tiedemann*, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C&A, Kik (Be-

kleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl* und Plus.

Die Innenstadt von Walsrode erstreckt sich im Wesentlichen entlang der folgenden Straßen: Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Großer Graben, Worth, Stadtgraben, Quintusstraße, Brückstraße sowie Kirchplatz."

Stand 2007

* Betriebe inzwischen nicht mehr in der Innenstadt ansässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die vorgelegte Planung beachtet.

- **Verkehrskonzept Walsrode 2013**

Mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof befinden sich wichtige Knotenpunkte und Schnittstellen des öffentlichen Personenverkehrs nordöstlich des Plangebietes am Bahnhof. Die Untere Quintusstraße verbindet diesen wichtigen ÖPNV-Haltepunkt mit dem Stadtkern von Walsrode und hat daher eine hervorragende Funktion als Fußgängerverbindung. Das Verkehrskonzept bemängelt den niveaugleichen Bahnübergang der Quintusstraße und die hiermit verbundenen Staus. Als wesentliche, gleichwohl nicht kurzfristig umsetzbare Entlastung wird eine Ortsumgehung präferiert.

2. Bestand im Plangebiet

2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten

Der Abschnitt der Quintusstraße zwischen Böhme und dem Bahnübergang ist bereits seit mehreren Jahrhunderten entlang der alten Verbindungsstraße nach Fallingbommel bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist. Wie weit Teile der Stadt Walsrode befindet sich das Plangebiet in der Böhme-Niederung, die oberflächlich durch Auelehmschichten geprägt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongewinnung einer Ziegelei, was auf stärkere oberflächennahe Tonschichten schließen lässt. Die Bebaubarkeitsverhältnisse sind im Einzelfall nach Erfordernis durch Baugrundgutachten zu klären.

Bodenbelastungen oder Kampfmittel sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten lokaler Verunreinigungen oder von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Meldepflichten wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Im Erlaubnisfeld Ahrensheide ist der Mobil Erdgas - Erdöl GmbH die Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen verliehen worden. Der Konzessionsträger weist darauf hin, dass er im Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen, durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

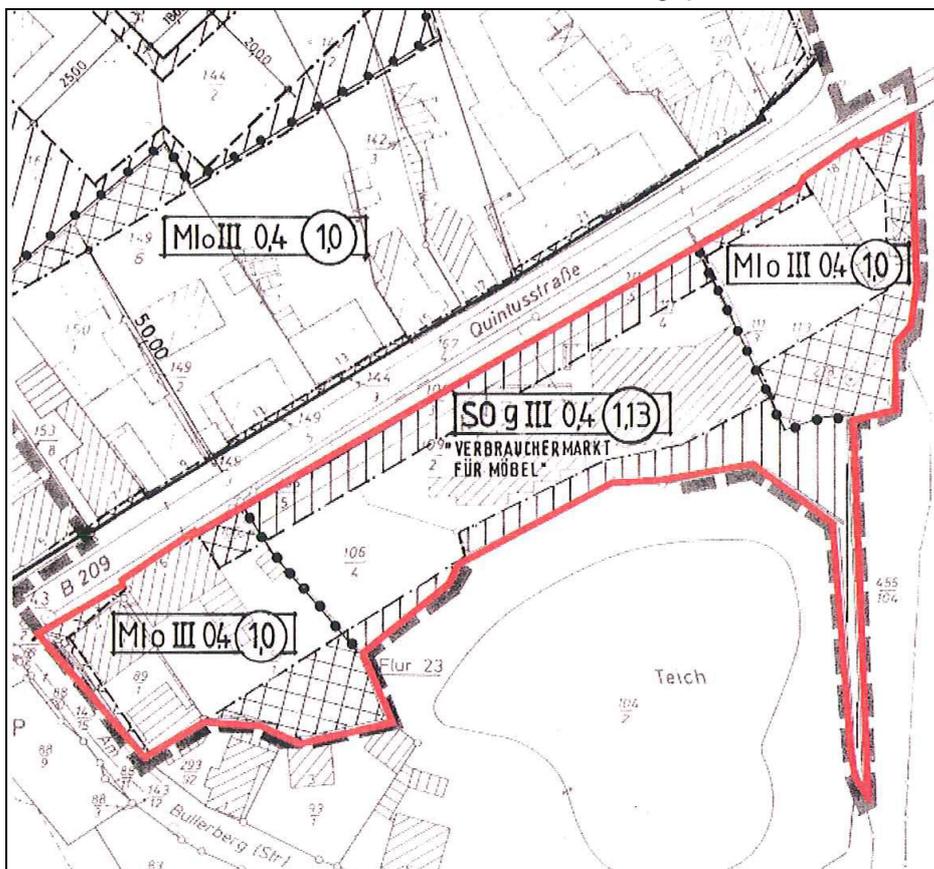
Das Plangebiet auf der Südseite der Quintusstraße wird durch das ehemalige Möbelhaus Hesse geprägt, das sich auf den Grundstücken Quintusstraße 10, 12 und 14

befindet. Das Möbelhaus umfasst eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² auf drei Ebenen. Die Verkaufsfläche nimmt damit fast das gesamte Gebäude ein. Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Seit der Schließung des Möbelhauses im Jahr 2008 steht das Gebäude weitgehend leer. Angrenzend an das ehemalige Möbelhaus befinden sich die Grundstücke Quintusstraße 8 und 16, die derzeit für Stellplatzanlagen genutzt werden. Drei weitere Gebäude befinden sich im Plangebiet. Das Gebäude Quintusstraße 4 wird durch einen Kfz-Ersatzteilhandel und für Wohnzwecke (zwei Bewohner) genutzt. Im Gebäude Quintusstraße 6 befinden sich drei Wohnungen (9 Bewohner) und im Gebäude Quintusstraße 18 eine Gewerbeeinheit, ein Internetdienstleister und Wohnnutzung (zwei Bewohner).

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", der am 30.12.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt für den ehemaligen Möbelmarkt und das angrenzende Grundstück Quintusstraße 8 Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GRZ) 1,13 und maximal drei Vollgeschossen fest. Für die Grundstücke Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1977.

In den Geltungsbereich einbezogen ist eine satzungsrechtlich nach AEG gewidmete Teilfläche des Flurstückes 114/44. Diese beinhaltet eine Grabenführung eines ehemaligen verrohrten Baches.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. An Gehölzvegetation befindet sich im Plangebiet:

- zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 30 cm) an der Straßenkante des Grundstückes Quintusstraße 8 und weitere Laubgehölze an der Südgrenze des Grundstückes
- zwei Kiefern (Stammdurchmesser ca. 80 und 50 cm) auf dem Grundstück Quintusstraße 10/12/14
- Siedlungsgehölze und Obstgehölzbestand im Süden der Grundstücke Quintusstraße 16/18 und Quintusstraße 6

Weiterhin grenzt südlich ein Teich (ehemaliges Restloch des Tonabbaus der Ziegelei) an, an dessen Uferkante Laubgehölze stehen. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) verwiesen. Der Gutachter schätzt ein, dass das Plangebiet kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten aufweist.

Fauna

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) wurde das faunistische artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes bewertet. Der Gutachter rechnet mit dem Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermäusen. Geeignete Quartiere wurden jedoch im Plangebiet nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planaufstellung nur in geringem Umfang Umgestaltungen im Plangebiet vorbereitet, die ungünstigstenfalls zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG führen könnten. Durch in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen lassen sich die möglichen Verbotstatbestände vermeiden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" nicht entgegen, sofern die in der Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen beachtet werden. Die Vorkehrungen wurden auf dem Plan vermerkt.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Fläche nur bedingt landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude technisch überprägt und von geringer Bedeutung. Das Ortsbild der Südseite der Quintusstraße wird durch den Baukörper des ehemaligen Möbelmarktes geprägt, der sich nicht harmonisch in das Ortsbild einfügt, jedoch einen gestalterischen Eigenwert aufweist. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal Quintusstraße 2. Der zwischen der Quintusstraße 2 und dem Bullerberg gelegene Kolk (Gewässer) wird als Teil einer denkmalwerten Einheit bezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaumbestand um den südlich angrenzenden Teich wirkt landschaftsbildprägend auf die südliche und östliche Umgebung und ist aus diesem Grund zu erhalten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wie bereits unter Punkt 1.1. angeführt, wurde von der im ersten Entwurf verfolgten Absicht der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen. Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der örtlich vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Bisher war für die Teilfläche des ehemaligen Möbelhauses Hesse ein Sondergebiet Möbelabholmarkt festgesetzt. Der Möbelabholmarkt ist im Plangebiet nicht mehr umsetzbar. Die Festsetzung muss daher geändert werden.

Die festgesetzten Mischgebiete entsprechen dem Potential des Standortes. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralörtlichen Versorgungskernes. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung des Plangebietes als Geschäftsstandort unter Erhaltung und gegebenenfalls Ausweitung der Wohnnutzung. Planungsziel ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Erschließungssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über die Quintusstraße in einem Abschnitt unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der an das Gebiet angrenzende Abschnitt ist Staubereich in den Schließzeiten des Bahnüberganges. Auszuschließen sind damit Nutzungen, die mit einer hohen Zufahrtsfrequenz verbunden sind. Dies sind vor allem Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, sie wurden im Gebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen, Spielhallen und Verkaufsstellen, die Sexualartikel anbieten, vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung im Plangebiet, auf der gegenüberliegenden

Straßenseite und südlich des Plangebietes sind diese Nutzungen auszuschließen. Sie sind in Walsrode eingeschränkt in einigen Gewerbegebieten und in der Innenstadt zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen wurden weitgehend unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt somit einheitlich 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 bzw. für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses 1,2 bei drei Vollgeschossen. Dies ist erforderlich, um weiterhin eine sich in das bauliche Umfeld einfügende Baudichte zu gewährleisten. Für das ehemalige Möbelhaus wurde die bisher mit 1,13 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 aufgerundet.

Der bisher wirksame Bebauungsplan ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt und beinhaltet damit keine Begrenzung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Möbelhauses beträgt nahezu 100%. Die konsequente Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet würde damit bestehende Zulässigkeiten deutlich einschränken. Dies ist nicht mit der Lage des Gebietes im zentralörtlichen Versorgungskern vereinbar, in dem eine verdichtete Bebauung angestrebt wird. Gleichwohl soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke die Ausnahme bilden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässt und darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulässigkeit festlegt.

3.3. Bauweise

Die Bauweise wurde im Plangebiet entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Im Bereich des ehemaligen Möbelhauses mit dem westlich angrenzenden Grundstück Quintusstraße 8 ist eine geschlossene Bauweise und auf den Grundstücken Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine einheitliche Bauflucht, die die Festsetzung von Baulinien erfordert, ist nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan Nr.50 getroffenen Festsetzungen. Wesentliche Abweichungen sind nicht erforderlich.

3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Bauflächen des Plangebietes werden von zwei Niederschlagswasserkanälen gequert. Sie beinhalten teilweise eine Bachverrohrung. Die Kanäle DN 150 bis DN 900 entwässern das östliche Stadtgebiet und führen zur Böhme. Ein Hauptkanal führt südlich der vorhandenen Baukörper von Ost nach West von der Bahn zur Straße Am Bullerberg. In diesen mündet auf dem Grundstück Quintusstraße 8 ein Überlauf vom Kanal in der Quintusstraße ein. Weiterhin verläuft im Südwesten des Plangebietes ein Überlaufkanal des abflusslosen Teiches auf dem Flurstück 104/4 zur Böhme. Die Entwässerungskanäle wurden als unterirdische Versorgungsleitungen in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass ein Leitungsrecht für diese Flächen einschließlich der Schutzstreifen von jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen ist. Die Kanäle sind von erheblicher Bedeutung, da sie ein Einzugsgebiet von mehr als 21 ha entwässern. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch eine textliche Regelung, nach der eine Verlegung im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer der KommunalService Böhmetal AöR und zu Lasten des Veranlassers zugelassen werden kann, wenn dies technisch möglich ist. Der Leitungseigentümer weist darauf hin, dass in diesem Fall ein hydraulischer Nachweis und eine vollständige Kostenübernahme aller Planungs- und Baukosten durch den Veranlasser zu erbringen ist. Hierüber ist vorab ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm: Das Plangebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebieten sind schützenswerte Wohnnutzungen allgemein zulässig, die im Plangebiet vor allem den Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Der Verkehrslärm geht von der Quintusstraße und von der Bahnlinie aus. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den Mischgebieten gegenüber dem Verkehrslärm lässt sich nur über erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen absichern. Dieser ist grundsätzlich auf Grundlage des § 15 NBauO im konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung der Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen. Der Lärm der Quintusstraße ist dabei gegenüber dem Schienenverkehrslärm dominierend. Für den Straßenverkehrslärm der Quintusstraße werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Immissionsprognose des Landes Niedersachsen für die Bundes- und Landesstraßen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) festgelegt und basieren auf der aktuellen Verkehrsbelastung.

Für den Schienenverkehrslärm liegen keine aktuellen Lärmkarten vor. Auf Grundlage überschläglicher Ermittlungen nach DIN 18005 wäre bei drei Zügen pro Stunde mit einem Mittelungspegel von ca. 62 dB(A) in 25 Meter Entfernung zur Bahnstrecke zu rechnen. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischwerte (Tagwert) nur geringfügig. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Güterverkehr. Die Lärmimmissionen sind gemäß § 15 NBauO bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Soweit ein wirksamer Lärmschutz durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gewährleistet, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ist ein passiver Lärmschutz am Gebäude nicht mehr erforderlich. Dieser kann somit ausnahmsweise bei einem entsprechenden Nachweis entfallen.

3.7. Hinweise zum erweiterten Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Möbelhauses Hesse. Dieses Gebäude wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. noch vor dessen Rechtswirksamkeit errichtet und erweitert. Das Gebäude weist nach Süden einen Grenzabstand von 5 Metern bei einer Höhe von ca. 11,6 Metern auf. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet betrug der bauordnungsrechtliche Mindestabstand 0,25h, der vorhandene Grenzabstand war somit zulässig. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bewirkt, dass ein Grenzabstand von 0,5h eingehalten werden müsste, mithin 5,8 Meter. Vorhanden sind 5 Meter. Da sich die erforderlichen Grenzabstände aus der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung Mischgebiet ergeben, sollte für das ehemalige Möbelhaus ein erweiterter Bestandsschutz durch die Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden, um Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Der Erhalt und die erforderlichen Nutzungsänderungen für dieses Gebäude entsprechen den für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Zielen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar erforderlich. Die Regelung von Zufahrten zu den Baugrundstücken ist bei Erfordernis zwischen dem Baulastträger der Straße und dem Bauherrn abzustimmen.

Der Stadt Walsrode entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planaufstellung keine erkennbaren Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt unmittelbar von der Quintusstraße. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) befindet sich im Rückstaubereich des Bahnübergangs südlich des Bahnhofes. Die Zufahrten sind daher verkehrlich konfliktreich und zu Schließzeiten des Bahnübergangs bei Rückstau nicht befahrbar. Derzeit ist eine Vielzahl von Zufahrten insbesondere zum Grundstück des ehemaligen Möbelhauses vorhanden. Die Landesstraßenbaubehörde strebt eine Reduktion der Anzahl der Zufahrten an. Weiterhin ist eine deutliche Erhöhung der Zufahrtsfrequenz zum Plangebiet zu vermeiden. Der Bebauungsplan eröffnet durch die Festsetzung von Mischgebieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils mit unterschiedlichen Zufahrtsaufkommen verbunden sind. Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zu ihren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich. Soweit konkrete Vorhaben vorgesehen sind, die mit einer wesentlichen Änderung der Zufahrtsverkehre verbunden sind, besteht hierfür ein Untersuchungserfordernis durch ein verkehrliches Gutachten, was im Einzelbauantragsverfahren zu regeln ist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist größtenteils bebaut. Die Grundstücke sind an das Wasserversorgungsnetz, das Elektroenergienetz, das Gasversorgungsnetz, das Telekommunikationsnetz und an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Wesentliche Änderungen des Leistungs- und Anschlussbedarfes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er soll zu einer geordneten Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Möbelhauses und zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.960 m² unter diese Regelung. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen wären. Insofern wird nachfolgend eine verbal-argumentative Einschätzung hierzu gegeben.

Dies bedeutet für den Planinhalt, dass sich der Eingriffsumfang aus einem Vergleich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung mit den bisherigen Festsetzungen ergibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung übernommen und nicht geändert. Der bisher aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht begrenzte Versiegelungsgrad wurde allgemein auf 80% begrenzt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Minderung der bisher plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Durch den Bebauungsplan ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) geprüft. Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Heidekreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Quintusstraße. Weiterhin verläuft östlich des Plangebietes die Schienenverkehrsstrecke Hannover - Buchholz. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 209 und den Schienenverkehr werden die Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar beeinträchtigt. Für den Verkehrslärm der B 209 liegen Lärmkartierungen des Landes Niedersachsen vor, die als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen dienen können. Der Schienenlärm ist deutlich geringer. Aufgrund der Lage an der Südseite der Quintusstraße besteht die Möglichkeit, durch die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Belange des Lärmschutzes werden somit berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs oder des Gewerbelärms erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden im vorliegenden Fall nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten Mischgebiete ergeben sich aus der Prägung der näheren Umgebung. Zu einzelnen von Bürgern vorgetragenen Anregungen wird auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss verwiesen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.400 m ²
- Mischgebiete		7.354 m ²
- Flächen für Bahnanlagen		46 m ²
überbaubare Fläche	2.960 m ²	
versiegelbare Fläche einschließlich der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen	5.920 m ²	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Walsrode die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2015

gez. Spöring (L.S.)

Bürgermeisterin

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97
"Untere Quintusstraße - Südseite" Stadt Walsrode**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
1.4. Ziele der Raumordnung	7
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2. Bestand im Plangebiet	9
2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten	9
2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3. Bauweise	13
3.4. Überbaubare Fläche	14
3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
3.7. Erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO	15
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Erschließung	16
5.1.1. Verkehrserschließung	16
5.1.2. Ver- und Entsorgung	16
5.2. Wirtschaftliche Belange	17
5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	18
5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
7. Flächenbilanz	19

Anlage zur Begründung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr.97
"Untere Quintusstraße - Südseite" (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014)

0. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsrecht (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307)

1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Quintusstraße in Walsrode stellt einen Abschnitt der Bundesstraße B 209 dar, der vom Stadtkern an der Brückstraße beginnend nach Osten im Richtung Bad Fallingbommel führt. Der Westabschnitt zwischen der Brücke über den Fluss Böhme und dem Bahnübergang südlich des Bahnhofes, der auch als Untere Quintusstraße bezeichnet wird, bildet als Bestandteil des Stadtkerns die klassische Verbindung zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhof. Die Südseite der unteren Quintusstraße wird geprägt durch das dreigeschossige Geschäftshaus des ehemaligen Möbelhauses Hesse und kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtrandlage. Das Gebäude des Möbelhauses Hesse steht seit 2008 leer. Durch die Schließung des Möbelhauses, das wesentlich zur Kundenfrequenz in der unteren Quintusstraße beigetragen hat und den Bereich städtebaulich dominiert, ist ein "trading down" - Effekt für die gesamte untere Quintusstraße nicht auszuschließen. Der städtebaulich bedeutsame Straßenzug hat durch diese Entwicklung und die starke Verkehrsbelastung deutlich an Attraktivität für Handel und Gewerbe verloren. Die Stadt Walsrode hat hieraus ein städtebauliches Handlungserfordernis erkannt und beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung zu begegnen.

Die Südseite der unteren Quintusstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" der Stadt Walsrode. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Möbelhaus ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt Möbel fest. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ist eine Weiterentwicklung des Gebietes nicht möglich. Der Betreiber des Möbelhauses hat vor Schließung des Standortes mehrere Alternativen

der Betriebsführung des Möbelmarktes geprüft. Aufgrund der Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels und der geänderten Kundenpräferenzen ist der Standort als Möbelmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig.

Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Der derzeitige Zustand der Nutzung als Lagerfläche und der Leerstand entspricht weder den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode noch dem Potential des Standortes. Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Walsrode wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt, in der bereits die Pflicht zur Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung oder Umwelt galt, jedoch noch nicht die Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Die hieraus entstehende Unklarheit, welche Fassung der BauNVO bei der Änderung des Planes anzuwenden ist, soll dadurch vermieden werden, dass für die Teilfläche südlich der Quintusstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, für den dann die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen Anwendung finden sollen.

Die Stadt Walsrode hat weiterhin geprüft, welche Planungsziele für die Südseite des Abschnittes der Quintusstraße umgesetzt werden sollen. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, durch die Festsetzung von Kerngebieten das Planungsziel der Reaktivierung der Unteren Quintusstraße als Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskernes umzusetzen. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auf deutliche Kritik seitens der benachbarten Grundstückseigentümer gestoßen, da auf diesen Flächen Wohnnutzung in erheblichem Umfang vorhanden ist und hierdurch Nutzungskonflikte befürchtet werden. Weiterhin wurde durch die Industrie- und Handelskammer und den Landkreis Heidekreis kritisch beurteilt, ob die Ausweitung der Kerngebiete auf die Quintusstraße nicht zu Lasten der Innenstadt ginge. Die Stadt Walsrode hat die Planungsziele daraufhin nochmals überprüft und von der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen.

Eine Festsetzung von Sondergebieten wurde ebenfalls verworfen, sie bedingt eine konkrete Nutzungsfestschreibung. Dies ist für den Standort nicht sinnvoll. Die bisherigen Nutzungsabsichten des Eigentümers des Möbelhauses waren in den letzten Jahren einem mehrfachen Wandel unterworfen. Durch eine zu starke Eingrenzung der Nutzung wäre daher zu befürchten, dass der Bebauungsplan zukünftig mehrfach angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Untere Quintusstraße beinhalten für die Umgebung des Sondergebietes für den Möbelmarkt im wesentlichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Diese entsprechen der örtlich vorhandenen Prägung des Gebietes. Die Übertragung dieser gebietsprägenden Art der baulichen Nutzung auch auf das bisherige Sondergebiet führt jedoch dazu, dass das ehemalige Möbelhaus nur noch teilweise für den Einzelhandel nachgenutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nur als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sind in der Regel auf eine Geschossfläche von 1.200 m² (maximal 800 m² Verkaufsfläche) beschränkt. Dies entspricht vom Umfang her einer Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsnutzungen am Standort hat ergeben, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen eine darüber hinausreichende Einzelhandelsnutzung oberhalb des Erdgeschosses in der Quintusstraße kaum umsetzbar ist, da aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung kein zusätzliches Kaufkraftpotential zu erwarten ist,

dass eine deutliche Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtkern von Walsrode ermöglichen würde. Insofern werden Nutzungsalternativen für das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses vor allem durch Dienstleistungsangebote und durch Wohnnutzungen erkannt. Diese sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde das Planungsziel der Festsetzung von Kerngebieten zu Gunsten von Mischgebieten aufgegeben.

Wesentlicher Planungsanlass für die Stadt Walsrode ist die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses als städtebaulicher Schwerpunkt der Südseite der Quintusstraße. Dieses liegt im Interesse der Stadt und des Eigentümers. Die Stadt Walsrode wird daher mit dem Eigentümer des Möbelhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB schließen, der die Finanzierung des Planvorhabens sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 50 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) im Abschnitt zwischen der Brücke über die Böhme und dem Bahnübergang. Es ist durch die Quintusstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Städtebaulich ist der Abschnitt der Südseite der Quintusstraße zwischen Böhme und Bahnübergang als Einheit zu betrachten, weshalb er insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet umfasst aus diesem Grund neben dem Möbelhaus auch die Grundstücke Quintusstraße 4 bis 8 und 16 bis 18.

Geprüft wurde auch die Einbeziehung des Grundstückes zwischen der Straße Am Bullerberg und der Böhme, dass derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, sondern ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Walsrode, es ist daher gesondert zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 23

Flurstücke: 115/4, 113/2, 111/4, 111/6, 109/2, 109/4, 106/4, 106/6, 106/7, 91/2, 89/1, 114/44 (teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Quintusstraße (Bundesstraße B 209)
- im Westen die Ostgrenze der Straße Am Bullerberg
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 293/92, 93/1, 104/4, 97/1 und 455/104
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 114/44 (Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn)

(alle Flurstücke Gemarkung Walsrode, Flur 23)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Bundesstraße B 209 und nördlich Mischgebiete mit Läden, Gastronomie und Wohnen
- im Westen die Straße Am Bullerberg und westlich ein Parkplatz und die Grünanlage an der Böhme
- im Süden ein innerörtlicher Teich (Abbaurestloch der ehemaligen Tongewinnung der Ziegelei) und Wohnbebauung (Am Bullerberg 1 und 3)
- im Osten gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Seit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Walsrode und dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbrachen im Plangebiet eröffnet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.400 m². Hierauf ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von ca. 2.960 m² zulässig. Die Versiegelung ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Der Wert von 2.960 m² bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das planauslösende Vorhaben umfasst keine Nutzungen oder Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4. Ziele der Raumordnung

Zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind folgende Plandokumente heranzuziehen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Änderung vom 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. in Kraft getreten am 01.09.2001

Die Ziele der Raumordnung umfassen im Landes-Raumordnungsprogramm:

- die Festlegung von Walsrode als Mittelzentrum,
- die Lage Walsrodes im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns des Mittelzentrums Walsrode entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren entsprechen den Zielen für ländliche Räume. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vertieft die Ziele für den ländlichen Raum in Bezug auf den Landkreis. Hierbei wird nachdrücklich das Ziel der dezentralen Konzentration (D1.1) und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte verfolgt. Diesen Zielen entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im zentralen Versorgungsbereich von Walsrode.

Das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 messen zudem dem Aspekt des Bodenschutzes (Ziele C2.2 / D2.2) eine hohe Bedeutung bei. Die Nachnutzung von Innenentwicklungspotentialen auf versiegelten Standorten entspricht diesen Zielen. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechen im Wesentlichen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Walsrode. Sie werden in den Ausführungen zu den betroffenen Belangen behandelt.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

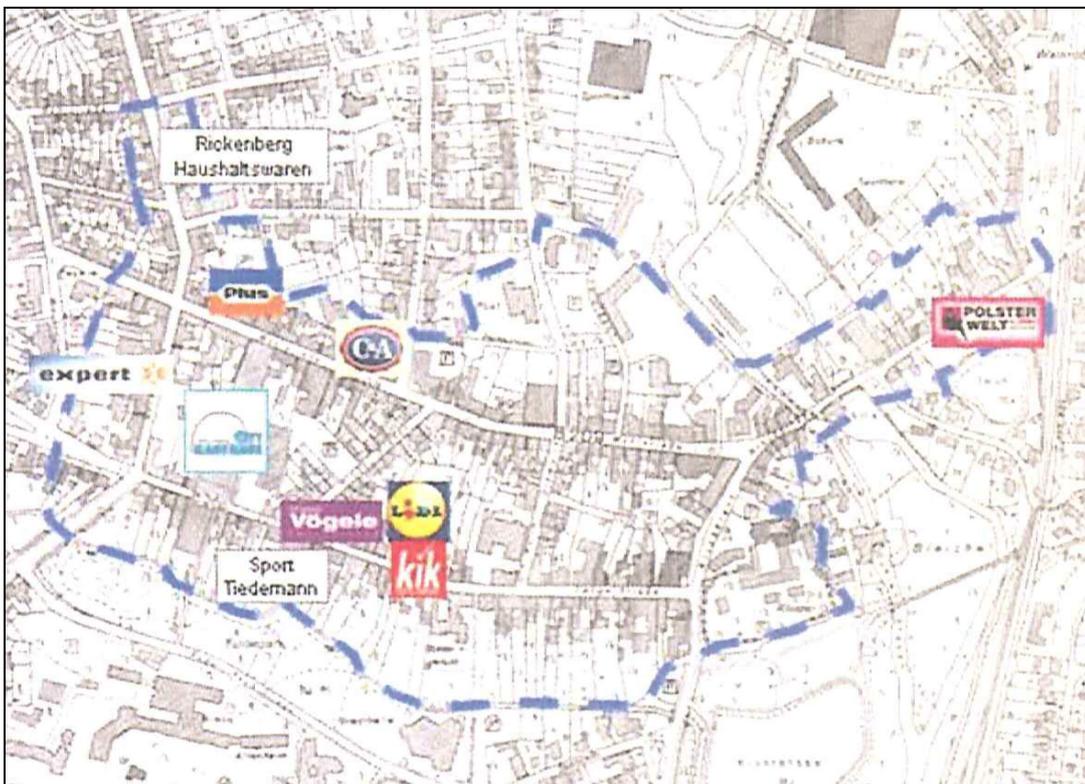
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Plangebiet entsprechend der bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet dar. Da der Bauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt

wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewahrt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der Prägung der näheren Umgebung des Baugebietes. Die Bebauungsplanung dient der Beseitigung von Nutzungsbrachen und der Aufwertung des gesamten Gebietes durch die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes am Rande des Stadtkernes entsprechen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Stadt Walsrode beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode (CIMA 2007)
Das Plangebiet befindet sich im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:



Bestandserhebung Stadt Walsrode 2006/2007

Bearbeitung CIMA GmbH

"Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse*, City-Kaufhaus*, Sport Tiedemann*, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C&A, Kik (Be-

kleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl* und Plus.
Die Innenstadt von Walsrode erstreckt sich im Wesentlichen entlang der folgenden Straßen: Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Großer Graben, Worth, Stadtgraben, Quintusstraße, Brückstraße sowie Kirchplatz."

Stand 2007

* Betriebe inzwischen nicht mehr in der Innenstadt ansässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die vorgelegte Planung beachtet.

- Verkehrskonzept Walsrode 2013
Mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof befinden sich wichtige Knotenpunkte und Schnittstellen des öffentlichen Personenverkehrs nordöstlich des Plangebietes am Bahnhof. Die Untere Quintusstraße verbindet diesen wichtigen ÖPNV-Haltepunkt mit dem Stadtkern von Walsrode und hat daher eine hervorragende Funktion als Fußgängerverbindung. Das Verkehrskonzept bemängelt den niveaugleichen Bahnübergang der Quintusstraße und die hiermit verbundenen Staus. Als wesentliche, gleichwohl nicht kurzfristig umsetzbare Entlastung wird eine Ortsumgehung präferiert.

2. Bestand im Plangebiet

2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten

Der Abschnitt der Quintusstraße zwischen Böhme und dem Bahnübergang ist bereits seit mehreren Jahrhunderten entlang der alten Verbindungsstraße nach Fallingbommel bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist. Wie weite Teile der Stadt Walsrode befindet sich das Plangebiet in der Böhme-Niederung, die oberflächlich durch Auelehmschichten geprägt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongewinnung einer Ziegelei, was auf stärkere oberflächennahe Tonschichten schließen lässt. Die Bebaubarkeitsverhältnisse sind im Einzelfall nach Erfordernis durch Baugrundgutachten zu klären.

Bodenbelastungen oder Kampfmittel sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten lokaler Verunreinigungen oder von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Meldepflichten wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Im Erlaubnisfeld Ahrensheide ist der Mobil Erdgas - Erdöl GmbH die Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen verliehen worden. Der Konzessionsträger weist darauf hin, dass er im Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen, durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

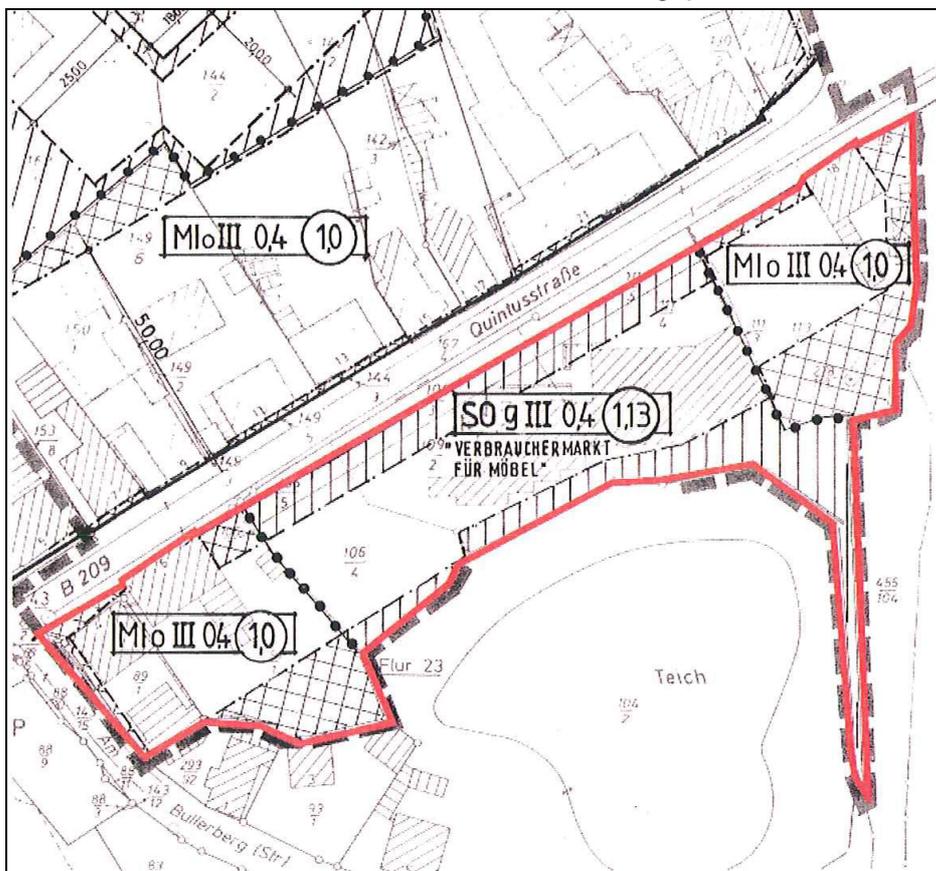
Das Plangebiet auf der Südseite der Quintusstraße wird durch das ehemalige Möbelhaus Hesse geprägt, das sich auf den Grundstücken Quintusstraße 10, 12 und 14

befindet. Das Möbelhaus umfasst eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² auf drei Ebenen. Die Verkaufsfläche nimmt damit fast das gesamte Gebäude ein. Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Seit der Schließung des Möbelhauses im Jahr 2008 steht das Gebäude weitgehend leer. Angrenzend an das ehemalige Möbelhaus befinden sich die Grundstücke Quintusstraße 8 und 16, die derzeit für Stellplatzanlagen genutzt werden. Drei weitere Gebäude befinden sich im Plangebiet. Das Gebäude Quintusstraße 4 wird durch einen Kfz-Ersatzteilhandel und für Wohnzwecke (zwei Bewohner) genutzt. Im Gebäude Quintusstraße 6 befinden sich drei Wohnungen (9 Bewohner) und im Gebäude Quintusstraße 18 eine Gewerbeeinheit, ein Internetdienstleister und Wohnnutzung (zwei Bewohner).

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", der am 30.12.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt für den ehemaligen Möbelmarkt und das angrenzende Grundstück Quintusstraße 8 Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GRZ) 1,13 und maximal drei Vollgeschossen fest. Für die Grundstücke Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1977.

In den Geltungsbereich einbezogen ist eine satzungsrechtlich nach AEG gewidmete Teilfläche des Flurstückes 114/44. Diese beinhaltet eine Grabenführung eines ehemaligen verrohrten Baches.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. An Gehölzvegetation befindet sich im Plangebiet:

- zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 30 cm) an der Straßenkante des Grundstückes Quintusstraße 8 und weitere Laubgehölze an der Südgrenze des Grundstückes
- zwei Kiefern (Stammdurchmesser ca. 80 und 50 cm) auf dem Grundstück Quintusstraße 10/12/14
- Siedlungsgehölze und Obstgehölzbestand im Süden der Grundstücke Quintusstraße 16/18 und Quintusstraße 6

Weiterhin grenzt südlich ein Teich (ehemaliges Restloch des Tonabbaus der Ziegelei) an, an dessen Uferkante Laubgehölze stehen. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) verwiesen. Der Gutachter schätzt ein, dass das Plangebiet kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten aufweist.

Fauna

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) wurde das faunistische artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes bewertet. Der Gutachter rechnet mit dem Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermäusen. Geeignete Quartiere wurden jedoch im Plangebiet nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planaufstellung nur in geringem Umfang Umgestaltungen im Plangebiet vorbereitet, die ungünstigstenfalls zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG führen könnten. Durch in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen lassen sich die möglichen Verbotstatbestände vermeiden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" nicht entgegen, sofern die in der Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen beachtet werden. Die Vorkehrungen wurden auf dem Plan vermerkt.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Fläche nur bedingt landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude technisch überprägt und von geringer Bedeutung. Das Ortsbild der Südseite der Quintusstraße wird durch den Baukörper des ehemaligen Möbelmarktes geprägt, der sich nicht harmonisch in das Ortsbild einfügt, jedoch einen gestalterischen Eigenwert aufweist. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal Quintusstraße 2. Der zwischen der Quintusstraße 2 und dem Bullerberg gelegene Kolk (Gewässer) wird als Teil einer denkmalwerten Einheit bezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaumbestand um den südlich angrenzenden Teich wirkt landschaftsbildprägend auf die südliche und östliche Umgebung und ist aus diesem Grund zu erhalten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wie bereits unter Punkt 1.1. angeführt, wurde von der im ersten Entwurf verfolgten Absicht der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen. Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der örtlich vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Bisher war für die Teilfläche des ehemaligen Möbelhauses Hesse ein Sondergebiet Möbelabholmarkt festgesetzt. Der Möbelabholmarkt ist im Plangebiet nicht mehr umsetzbar. Die Festsetzung muss daher geändert werden.

Die festgesetzten Mischgebiete entsprechen dem Potential des Standortes. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralörtlichen Versorgungskernes. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung des Plangebietes als Geschäftsstandort unter Erhaltung und gegebenenfalls Ausweitung der Wohnnutzung. Planungsziel ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Erschließungssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über die Quintusstraße in einem Abschnitt unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der an das Gebiet angrenzende Abschnitt ist Staubereich in den Schließzeiten des Bahnüberganges. Auszuschließen sind damit Nutzungen, die mit einer hohen Zufahrtsfrequenz verbunden sind. Dies sind vor allem Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, sie wurden im Gebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen, Spielhallen und Verkaufsstellen, die Sexualartikel anbieten, vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung im Plangebiet, auf der gegenüberliegenden

Straßenseite und südlich des Plangebietes sind diese Nutzungen auszuschließen. Sie sind in Walsrode eingeschränkt in einigen Gewerbegebieten und in der Innenstadt zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen wurden weitgehend unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt somit einheitlich 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 bzw. für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses 1,2 bei drei Vollgeschossen. Dies ist erforderlich, um weiterhin eine sich in das bauliche Umfeld einfügende Baudichte zu gewährleisten. Für das ehemalige Möbelhaus wurde die bisher mit 1,13 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 aufgerundet.

Der bisher wirksame Bebauungsplan ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt und beinhaltet damit keine Begrenzung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Möbelhauses beträgt nahezu 100%. Die konsequente Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet würde damit bestehende Zulässigkeiten deutlich einschränken. Dies ist nicht mit der Lage des Gebietes im zentralörtlichen Versorgungskern vereinbar, in dem eine verdichtete Bebauung angestrebt wird. Gleichwohl soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke die Ausnahme bilden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässt und darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulässigkeit festlegt.

3.3. Bauweise

Die Bauweise wurde im Plangebiet entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Im Bereich des ehemaligen Möbelhauses mit dem westlich angrenzenden Grundstück Quintusstraße 8 ist eine geschlossene Bauweise und auf den Grundstücken Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine einheitliche Bauflucht, die die Festsetzung von Baulinien erfordert, ist nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan Nr.50 getroffenen Festsetzungen. Wesentliche Abweichungen sind nicht erforderlich.

3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Bauflächen des Plangebietes werden von zwei Niederschlagswasserkanälen gequert. Sie beinhalten teilweise eine Bachverrohrung. Die Kanäle DN 150 bis DN 900 entwässern das östliche Stadtgebiet und führen zur Böhme. Ein Hauptkanal führt südlich der vorhandenen Baukörper von Ost nach West von der Bahn zur Straße Am Bullerberg. In diesen mündet auf dem Grundstück Quintusstraße 8 ein Überlauf vom Kanal in der Quintusstraße ein. Weiterhin verläuft im Südwesten des Plangebietes ein Überlaufkanal des abflusslosen Teiches auf dem Flurstück 104/4 zur Böhme. Die Entwässerungskanäle wurden als unterirdische Versorgungsleitungen in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass ein Leitungsrecht für diese Flächen einschließlich der Schutzstreifen von jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen ist. Die Kanäle sind von erheblicher Bedeutung, da sie ein Einzugsgebiet von mehr als 21 ha entwässern. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch eine textliche Regelung, nach der eine Verlegung im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer der KommunalService Böhmetal AöR und zu Lasten des Veranlassers zugelassen werden kann, wenn dies technisch möglich ist. Der Leitungseigentümer weist darauf hin, dass in diesem Fall ein hydraulischer Nachweis und eine vollständige Kostenübernahme aller Planungs- und Baukosten durch den Veranlasser zu erbringen ist. Hierüber ist vorab ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm: Das Plangebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. In Mischgebieten sind schützenswerte Wohnnutzungen allgemein zulässig, die im Plangebiet vor allem den Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Der Verkehrslärm geht von der Quintusstraße und von der Bahnlinie aus. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den Mischgebieten gegenüber dem Verkehrslärm lässt sich nur über erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen absichern. Dieser ist grundsätzlich auf Grundlage des § 15 NBauO im konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung der Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen. Der Lärm der Quintusstraße ist dabei gegenüber dem Schienenverkehrslärm dominierend. Für den Straßenverkehrslärm der Quintusstraße werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Immissionsprognose des Landes Niedersachsen für die Bundes- und Landesstraßen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) festgelegt und basieren auf der aktuellen Verkehrsbelastung.

Für den Schienenverkehrslärm liegen keine aktuellen Lärmkarten vor. Auf Grundlage überschläglicher Ermittlungen nach DIN 18005 wäre bei drei Zügen pro Stunde mit einem Mittelungspegel von ca. 62 dB(A) in 25 Meter Entfernung zur Bahnstrecke zu rechnen. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischwerte (Tagwert) nur geringfügig. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Güterverkehr. Die Lärmimmissionen sind gemäß § 15 NBauO bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Soweit ein wirksamer Lärmschutz durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gewährleistet, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ist ein passiver Lärmschutz am Gebäude nicht mehr erforderlich. Dieser kann somit ausnahmsweise bei einem entsprechenden Nachweis entfallen.

3.7. Hinweise zum erweiterten Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Möbelhauses Hesse. Dieses Gebäude wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. noch vor dessen Rechtswirksamkeit errichtet und erweitert. Das Gebäude weist nach Süden einen Grenzabstand von 5 Metern bei einer Höhe von ca. 11,6 Metern auf. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet betrug der bauordnungsrechtliche Mindestabstand 0,25h, der vorhandene Grenzabstand war somit zulässig. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bewirkt, dass ein Grenzabstand von 0,5h eingehalten werden müsste, mithin 5,8 Meter. Vorhanden sind 5 Meter. Da sich die erforderlichen Grenzabstände aus der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung Mischgebiet ergeben, sollte für das ehemalige Möbelhaus ein erweiterter Bestandsschutz durch die Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden, um Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Der Erhalt und die erforderlichen Nutzungsänderungen für dieses Gebäude entsprechen den für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Zielen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar erforderlich. Die Regelung von Zufahrten zu den Baugrundstücken ist bei Erfordernis zwischen dem Baulastträger der Straße und dem Bauherrn abzustimmen.

Der Stadt Walsrode entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planaufstellung keine erkennbaren Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt unmittelbar von der Quintusstraße. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) befindet sich im Rückstaubereich des Bahnübergangs südlich des Bahnhofes. Die Zufahrten sind daher verkehrlich konfliktreich und zu Schließzeiten des Bahnübergangs bei Rückstau nicht befahrbar. Derzeit ist eine Vielzahl von Zufahrten insbesondere zum Grundstück des ehemaligen Möbelhauses vorhanden. Die Landesstraßenbaubehörde strebt eine Reduktion der Anzahl der Zufahrten an. Weiterhin ist eine deutliche Erhöhung der Zufahrtsfrequenz zum Plangebiet zu vermeiden. Der Bebauungsplan eröffnet durch die Festsetzung von Mischgebieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils mit unterschiedlichen Zufahrtsaufkommen verbunden sind. Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zu ihren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich. Soweit konkrete Vorhaben vorgesehen sind, die mit einer wesentlichen Änderung der Zufahrtsverkehre verbunden sind, besteht hierfür ein Untersuchungserfordernis durch ein verkehrliches Gutachten, was im Einzelbauantragsverfahren zu regeln ist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist größtenteils bebaut. Die Grundstücke sind an das Wasserversorgungsnetz, das Elektroenergienetz, das Gasversorgungsnetz, das Telekommunikationsnetz und an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Wesentliche Änderungen des Leistungs- und Anschlussbedarfes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er soll zu einer geordneten Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Möbelhauses und zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.960 m² unter diese Regelung. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen wären. Insofern wird nachfolgend eine verbal-argumentative Einschätzung hierzu gegeben.

Dies bedeutet für den Planinhalt, dass sich der Eingriffsumfang aus einem Vergleich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung mit den bisherigen Festsetzungen ergibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung übernommen und nicht geändert. Der bisher aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht begrenzte Versiegelungsgrad wurde allgemein auf 80% begrenzt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Minderung der bisher plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Durch den Bebauungsplan ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) geprüft. Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Heidekreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Quintusstraße. Weiterhin verläuft östlich des Plangebietes die Schienenverkehrrstrecke Hannover - Buchholz. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 209 und den Schienenverkehr werden die Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar beeinträchtigt. Für den Verkehrslärm der B 209 liegen Lärmkartierungen des Landes Niedersachsen vor, die als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen dienen können. Der Schienenlärm ist deutlich geringer. Aufgrund der Lage an der Südseite der Quintusstraße besteht die Möglichkeit, durch die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Belange des Lärmschutzes werden somit berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs oder des Gewerbelärms erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden im vorliegenden Fall nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten Mischgebiete ergeben sich aus der Prägung der näheren Umgebung. Zu einzelnen von Bürgern vorgetragenen Anregungen wird auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss verwiesen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.400 m ²
- Mischgebiete		7.354 m ²
- Flächen für Bahnanlagen		46 m ²
überbaubare Fläche	2.960 m ²	
versiegelbare Fläche einschließlich der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen	5.920 m ²	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Walsrode die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2015

gez. Spöring (L.S.)

Bürgermeisterin

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97
"Untere Quintusstraße - Südseite" Stadt Walsrode**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
1.4. Ziele der Raumordnung	7
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2. Bestand im Plangebiet	9
2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten	9
2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3. Bauweise	13
3.4. Überbaubare Fläche	14
3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
3.7. Erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO	15
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Erschließung	16
5.1.1. Verkehrserschließung	16
5.1.2. Ver- und Entsorgung	16
5.2. Wirtschaftliche Belange	17
5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	18
5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
7. Flächenbilanz	19

Anlage zur Begründung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr.97
"Untere Quintusstraße - Südseite" (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014)

0. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsrecht (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307)

1. Allgemeines, Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Quintusstraße in Walsrode stellt einen Abschnitt der Bundesstraße B 209 dar, der vom Stadtkern an der Brückstraße beginnend nach Osten im Richtung Bad Fallingbommel führt. Der Westabschnitt zwischen der Brücke über den Fluss Böhme und dem Bahnübergang südlich des Bahnhofes, der auch als Untere Quintusstraße bezeichnet wird, bildet als Bestandteil des Stadtkerns die klassische Verbindung zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhof. Die Südseite der unteren Quintusstraße wird geprägt durch das dreigeschossige Geschäftshaus des ehemaligen Möbelhauses Hesse und kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtrandlage. Das Gebäude des Möbelhauses Hesse steht seit 2008 leer. Durch die Schließung des Möbelhauses, das wesentlich zur Kundenfrequenz in der unteren Quintusstraße beigetragen hat und den Bereich städtebaulich dominiert, ist ein "trading down" - Effekt für die gesamte untere Quintusstraße nicht auszuschließen. Der städtebaulich bedeutsame Straßenzug hat durch diese Entwicklung und die starke Verkehrsbelastung deutlich an Attraktivität für Handel und Gewerbe verloren. Die Stadt Walsrode hat hieraus ein städtebauliches Handlungserfordernis erkannt und beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung zu begegnen.

Die Südseite der unteren Quintusstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" der Stadt Walsrode. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das ehemalige Möbelhaus ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt Möbel fest. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ist eine Weiterentwicklung des Gebietes nicht möglich. Der Betreiber des Möbelhauses hat vor Schließung des Standortes mehrere Alternativen

der Betriebsführung des Möbelmarktes geprüft. Aufgrund der Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels und der geänderten Kundenpräferenzen ist der Standort als Möbelmarkt nicht mehr wettbewerbsfähig.

Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Der derzeitige Zustand der Nutzung als Lagerfläche und der Leerstand entspricht weder den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode noch dem Potential des Standortes. Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Walsrode wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt, in der bereits die Pflicht zur Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung oder Umwelt galt, jedoch noch nicht die Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Die hieraus entstehende Unklarheit, welche Fassung der BauNVO bei der Änderung des Planes anzuwenden ist, soll dadurch vermieden werden, dass für die Teilfläche südlich der Quintusstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, für den dann die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen Anwendung finden sollen.

Die Stadt Walsrode hat weiterhin geprüft, welche Planungsziele für die Südseite des Abschnittes der Quintusstraße umgesetzt werden sollen. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, durch die Festsetzung von Kerngebieten das Planungsziel der Reaktivierung der Unteren Quintusstraße als Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskernes umzusetzen. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit auf deutliche Kritik seitens der benachbarten Grundstückseigentümer gestoßen, da auf diesen Flächen Wohnnutzung in erheblichem Umfang vorhanden ist und hierdurch Nutzungskonflikte befürchtet werden. Weiterhin wurde durch die Industrie- und Handelskammer und den Landkreis Heidekreis kritisch beurteilt, ob die Ausweitung der Kerngebiete auf die Quintusstraße nicht zu Lasten der Innenstadt ginge. Die Stadt Walsrode hat die Planungsziele daraufhin nochmals überprüft und von der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen.

Eine Festsetzung von Sondergebieten wurde ebenfalls verworfen, sie bedingt eine konkrete Nutzungsfestschreibung. Dies ist für den Standort nicht sinnvoll. Die bisherigen Nutzungsabsichten des Eigentümers des Möbelhauses waren in den letzten Jahren einem mehrfachen Wandel unterworfen. Durch eine zu starke Eingrenzung der Nutzung wäre daher zu befürchten, dass der Bebauungsplan zukünftig mehrfach angepasst werden müsste.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Untere Quintusstraße beinhalten für die Umgebung des Sondergebietes für den Möbelmarkt im wesentlichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Diese entsprechen der örtlich vorhandenen Prägung des Gebietes. Die Übertragung dieser gebietsprägenden Art der baulichen Nutzung auch auf das bisherige Sondergebiet führt jedoch dazu, dass das ehemalige Möbelhaus nur noch teilweise für den Einzelhandel nachgenutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nur als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sind in der Regel auf eine Geschossfläche von 1.200 m² (maximal 800 m² Verkaufsfläche) beschränkt. Dies entspricht vom Umfang her einer Einzelhandelsnutzung des Erdgeschosses. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsnutzungen am Standort hat ergeben, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen eine darüber hinausreichende Einzelhandelsnutzung oberhalb des Erdgeschosses in der Quintusstraße kaum umsetzbar ist, da aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung kein zusätzliches Kaufkraftpotential zu erwarten ist,

dass eine deutliche Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtkern von Walsrode ermöglichen würde. Insofern werden Nutzungsalternativen für das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses vor allem durch Dienstleistungsangebote und durch Wohnnutzungen erkannt. Diese sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde das Planungsziel der Festsetzung von Kerngebieten zu Gunsten von Mischgebieten aufgegeben.

Wesentlicher Planungsanlass für die Stadt Walsrode ist die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses als städtebaulicher Schwerpunkt der Südseite der Quintusstraße. Dieses liegt im Interesse der Stadt und des Eigentümers. Die Stadt Walsrode wird daher mit dem Eigentümer des Möbelhauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB schließen, der die Finanzierung des Planvorhabens sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher wirksame Bebauungsplan Nr. 50 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) im Abschnitt zwischen der Brücke über die Böhme und dem Bahnübergang. Es ist durch die Quintusstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Städtebaulich ist der Abschnitt der Südseite der Quintusstraße zwischen Böhme und Bahnübergang als Einheit zu betrachten, weshalb er insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet umfasst aus diesem Grund neben dem Möbelhaus auch die Grundstücke Quintusstraße 4 bis 8 und 16 bis 18.

Geprüft wurde auch die Einbeziehung des Grundstückes zwischen der Straße Am Bullerberg und der Böhme, dass derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, sondern ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Walsrode, es ist daher gesondert zu betrachten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walsrode, Flur 23

Flurstücke: 115/4, 113/2, 111/4, 111/6, 109/2, 109/4, 106/4, 106/6, 106/7, 91/2, 89/1, 114/44 (teilweise)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Quintusstraße (Bundesstraße B 209)
- im Westen die Ostgrenze der Straße Am Bullerberg
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 293/92, 93/1, 104/4, 97/1 und 455/104
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 114/44 (Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn)

(alle Flurstücke Gemarkung Walsrode, Flur 23)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Bundesstraße B 209 und nördlich Mischgebiete mit Läden, Gastronomie und Wohnen
- im Westen die Straße Am Bullerberg und westlich ein Parkplatz und die Grünanlage an der Böhme
- im Süden ein innerörtlicher Teich (Abbaurestloch der ehemaligen Tongewinnung der Ziegelei) und Wohnbebauung (Am Bullerberg 1 und 3)
- im Osten gewidmete Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Seit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Walsrode und dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Nutzungsbranchen im Plangebiet eröffnet werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.400 m². Hierauf ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von ca. 2.960 m² zulässig. Die Versiegelung ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Der Wert von 2.960 m² bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das planauslösende Vorhaben umfasst keine Nutzungen oder Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4. Ziele der Raumordnung

Zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind folgende Plandokumente heranzuziehen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Änderung vom 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. in Kraft getreten am 01.09.2001

Die Ziele der Raumordnung umfassen im Landes-Raumordnungsprogramm:

- die Festlegung von Walsrode als Mittelzentrum,
- die Lage Walsrodes im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Versorgungskern des Mittelzentrums Walsrode. Die Stärkung des zentralörtlichen Kerns des Mittelzentrums Walsrode entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Sicherung und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren entsprechen den Zielen für ländliche Räume. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorsorgegebieten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 vertieft die Ziele für den ländlichen Raum in Bezug auf den Landkreis. Hierbei wird nachdrücklich das Ziel der dezentralen Konzentration (D1.1) und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte verfolgt. Diesen Zielen entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im zentralen Versorgungsbereich von Walsrode.

Das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 messen zudem dem Aspekt des Bodenschutzes (Ziele C2.2 / D2.2) eine hohe Bedeutung bei. Die Nachnutzung von Innenentwicklungspotentialen auf versiegelten Standorten entspricht diesen Zielen. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechen im Wesentlichen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Walsrode. Sie werden in den Ausführungen zu den betroffenen Belangen behandelt.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

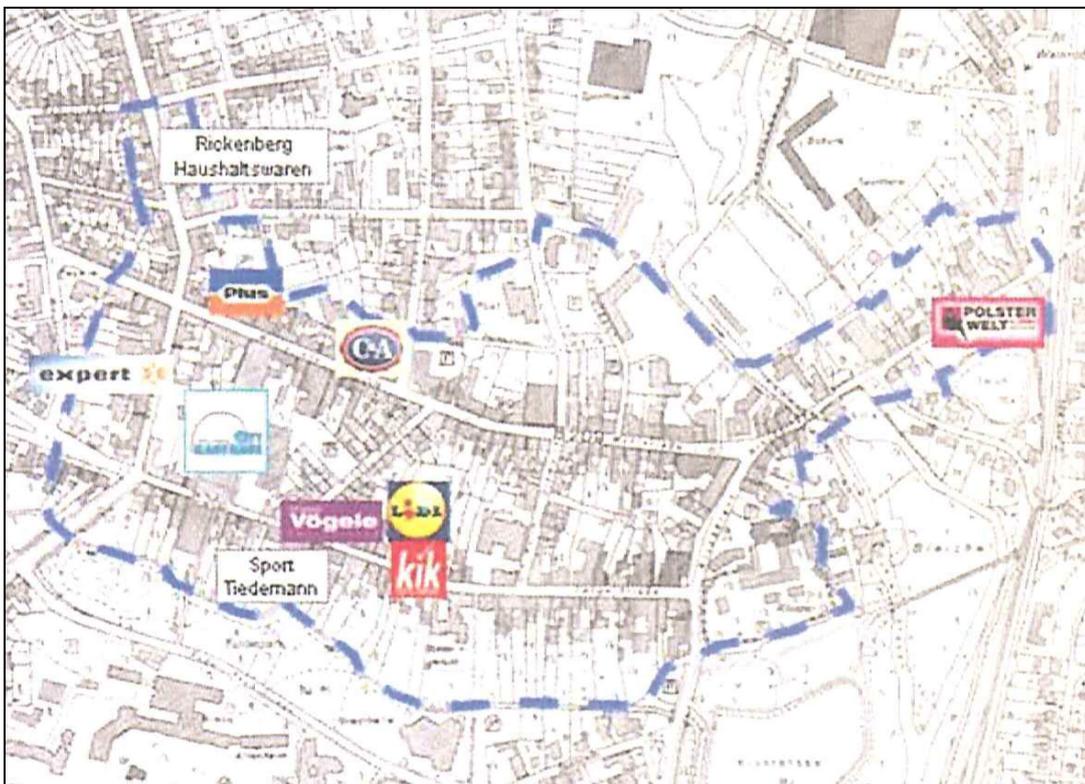
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Plangebiet entsprechend der bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet dar. Da der Bauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt

wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewahrt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der Prägung der näheren Umgebung des Baugebietes. Die Bebauungsplanung dient der Beseitigung von Nutzungsbrachen und der Aufwertung des gesamten Gebietes durch die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten, die der Lage des Gebietes am Rande des Stadtkernes entsprechen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Folgende durch die Stadt Walsrode beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode (CIMA 2007)
Das Plangebiet befindet sich im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:



Bestandserhebung Stadt Walsrode 2006/2007

Bearbeitung CIMA GmbH

"Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse*, City-Kaufhaus*, Sport Tiedemann*, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C&A, Kik (Be-

kleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl* und Plus.
Die Innenstadt von Walsrode erstreckt sich im Wesentlichen entlang der folgenden Straßen: Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Großer Graben, Worth, Stadtgraben, Quintusstraße, Brückstraße sowie Kirchplatz."

Stand 2007

* Betriebe inzwischen nicht mehr in der Innenstadt ansässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes werden durch die vorgelegte Planung beachtet.

- Verkehrskonzept Walsrode 2013
Mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof befinden sich wichtige Knotenpunkte und Schnittstellen des öffentlichen Personenverkehrs nordöstlich des Plangebietes am Bahnhof. Die Untere Quintusstraße verbindet diesen wichtigen ÖPNV-Haltepunkt mit dem Stadtkern von Walsrode und hat daher eine hervorragende Funktion als Fußgängerverbindung. Das Verkehrskonzept bemängelt den niveaugleichen Bahnübergang der Quintusstraße und die hiermit verbundenen Staus. Als wesentliche, gleichwohl nicht kurzfristig umsetzbare Entlastung wird eine Ortsumgehung präferiert.

2. Bestand im Plangebiet

2.1. Boden, Morphologie, Geländeverhältnisse, Altlasten

Der Abschnitt der Quintusstraße zwischen Böhme und dem Bahnübergang ist bereits seit mehreren Jahrhunderten entlang der alten Verbindungsstraße nach Fallingbommel bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist. Wie weite Teile der Stadt Walsrode befindet sich das Plangebiet in der Böhme-Niederung, die oberflächlich durch Auelehmschichten geprägt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Tongewinnung einer Ziegelei, was auf stärkere oberflächennahe Tonschichten schließen lässt. Die Bebaubarkeitsverhältnisse sind im Einzelfall nach Erfordernis durch Baugrundgutachten zu klären.

Bodenbelastungen oder Kampfmittel sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten lokaler Verunreinigungen oder von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Meldepflichten wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Im Erlaubnisfeld Ahrensheide ist der Mobil Erdgas - Erdöl GmbH die Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen verliehen worden. Der Konzessionsträger weist darauf hin, dass er im Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen, durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2. Nutzungen, bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

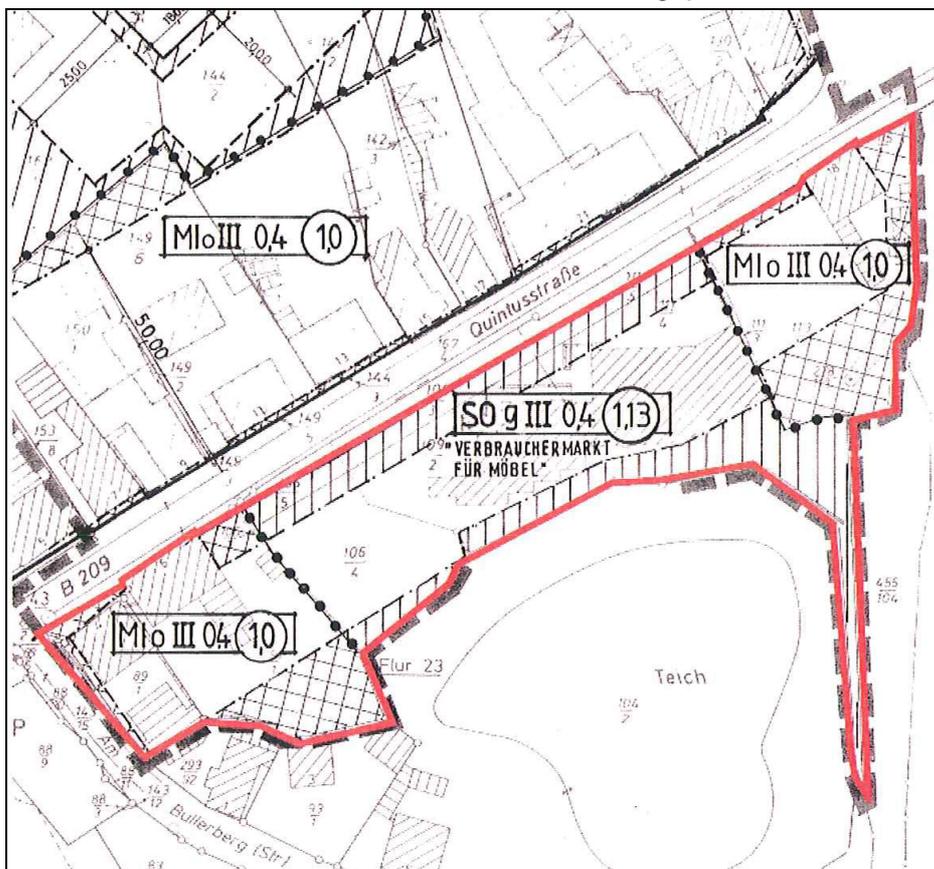
Das Plangebiet auf der Südseite der Quintusstraße wird durch das ehemalige Möbelhaus Hesse geprägt, das sich auf den Grundstücken Quintusstraße 10, 12 und 14

befindet. Das Möbelhaus umfasst eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² auf drei Ebenen. Die Verkaufsfläche nimmt damit fast das gesamte Gebäude ein. Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Seit der Schließung des Möbelhauses im Jahr 2008 steht das Gebäude weitgehend leer. Angrenzend an das ehemalige Möbelhaus befinden sich die Grundstücke Quintusstraße 8 und 16, die derzeit für Stellplatzanlagen genutzt werden. Drei weitere Gebäude befinden sich im Plangebiet. Das Gebäude Quintusstraße 4 wird durch einen Kfz-Ersatzteilhandel und für Wohnzwecke (zwei Bewohner) genutzt. Im Gebäude Quintusstraße 6 befinden sich drei Wohnungen (9 Bewohner) und im Gebäude Quintusstraße 18 eine Gewerbeeinheit, ein Internetdienstleister und Wohnnutzung (zwei Bewohner).

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", der am 30.12.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt für den ehemaligen Möbelmarkt und das angrenzende Grundstück Quintusstraße 8 Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GRZ) 1,13 und maximal drei Vollgeschossen fest. Für die Grundstücke Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1977.

In den Geltungsbereich einbezogen ist eine satzungsrechtlich nach AEG gewidmete Teilfläche des Flurstückes 114/44. Diese beinhaltet eine Grabenführung eines ehemaligen verrohrten Baches.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50



Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. An Gehölzvegetation befindet sich im Plangebiet:

- zwei Linden (Stammdurchmesser ca. 30 cm) an der Straßenkante des Grundstückes Quintusstraße 8 und weitere Laubgehölze an der Südgrenze des Grundstückes
- zwei Kiefern (Stammdurchmesser ca. 80 und 50 cm) auf dem Grundstück Quintusstraße 10/12/14
- Siedlungsgehölze und Obstgehölzbestand im Süden der Grundstücke Quintusstraße 16/18 und Quintusstraße 6

Weiterhin grenzt südlich ein Teich (ehemaliges Restloch des Tonabbaus der Ziegelei) an, an dessen Uferkante Laubgehölze stehen. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) verwiesen. Der Gutachter schätzt ein, dass das Plangebiet kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten aufweist.

Fauna

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) wurde das faunistische artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes bewertet. Der Gutachter rechnet mit dem Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermäusen. Geeignete Quartiere wurden jedoch im Plangebiet nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planaufstellung nur in geringem Umfang Umgestaltungen im Plangebiet vorbereitet, die ungünstigstenfalls zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG führen könnten. Durch in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen lassen sich die möglichen Verbotstatbestände vermeiden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" nicht entgegen, sofern die in der Potenzialabschätzung beschriebenen Vorkehrungen beachtet werden. Die Vorkehrungen wurden auf dem Plan vermerkt.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Fläche nur bedingt landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude technisch überprägt und von geringer Bedeutung. Das Ortsbild der Südseite der Quintusstraße wird durch den Baukörper des ehemaligen Möbelmarktes geprägt, der sich nicht harmonisch in das Ortsbild einfügt, jedoch einen gestalterischen Eigenwert aufweist. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Baudenkmal Quintusstraße 2. Der zwischen der Quintusstraße 2 und dem Bullerberg gelegene Kolk (Gewässer) wird als Teil einer denkmalwerten Einheit bezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale ist durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaumbestand um den südlich angrenzenden Teich wirkt landschaftsbildprägend auf die südliche und östliche Umgebung und ist aus diesem Grund zu erhalten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wie bereits unter Punkt 1.1. angeführt, wurde von der im ersten Entwurf verfolgten Absicht der Festsetzung von Kerngebieten Abstand genommen. Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der örtlich vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Bisher war für die Teilfläche des ehemaligen Möbelhauses Hesse ein Sondergebiet Möbelabholmarkt festgesetzt. Der Möbelabholmarkt ist im Plangebiet nicht mehr umsetzbar. Die Festsetzung muss daher geändert werden.

Die festgesetzten Mischgebiete entsprechen dem Potential des Standortes. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des zentralörtlichen Versorgungskernes. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung des Plangebietes als Geschäftsstandort unter Erhaltung und gegebenenfalls Ausweitung der Wohnnutzung. Planungsziel ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Erschließungssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über die Quintusstraße in einem Abschnitt unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der an das Gebiet angrenzende Abschnitt ist Staubereich in den Schließzeiten des Bahnüberganges. Auszuschließen sind damit Nutzungen, die mit einer hohen Zufahrtsfrequenz verbunden sind. Dies sind vor allem Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, sie wurden im Gebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten mit Sexualdarbietungen, Spielhallen und Verkaufsstellen, die Sexualartikel anbieten, vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung im Plangebiet, auf der gegenüberliegenden

Straßenseite und südlich des Plangebietes sind diese Nutzungen auszuschließen. Sie sind in Walsrode eingeschränkt in einigen Gewerbegebieten und in der Innenstadt zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen wurden weitgehend unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt somit einheitlich 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 bzw. für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses 1,2 bei drei Vollgeschossen. Dies ist erforderlich, um weiterhin eine sich in das bauliche Umfeld einfügende Baudichte zu gewährleisten. Für das ehemalige Möbelhaus wurde die bisher mit 1,13 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 aufgerundet.

Der bisher wirksame Bebauungsplan ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt und beinhaltet damit keine Begrenzung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Möbelhauses beträgt nahezu 100%. Die konsequente Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet würde damit bestehende Zulässigkeiten deutlich einschränken. Dies ist nicht mit der Lage des Gebietes im zentralörtlichen Versorgungskern vereinbar, in dem eine verdichtete Bebauung angestrebt wird. Gleichwohl soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücke die Ausnahme bilden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässt und darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulässigkeit festlegt.

3.3. Bauweise

Die Bauweise wurde im Plangebiet entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Im Bereich des ehemaligen Möbelhauses mit dem westlich angrenzenden Grundstück Quintusstraße 8 ist eine geschlossene Bauweise und auf den Grundstücken Quintusstraße 4, 6, 16 und 18 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine einheitliche Bauflucht, die die Festsetzung von Baulinien erfordert, ist nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den bisher im Bebauungsplan Nr.50 getroffenen Festsetzungen. Wesentliche Abweichungen sind nicht erforderlich.

3.5. Führung der oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Bauflächen des Plangebietes werden von zwei Niederschlagswasserkanälen gequert. Sie beinhalten teilweise eine Bachverrohrung. Die Kanäle DN 150 bis DN 900 entwässern das östliche Stadtgebiet und führen zur Böhme. Ein Hauptkanal führt südlich der vorhandenen Baukörper von Ost nach West von der Bahn zur Straße Am Bullerberg. In diesen mündet auf dem Grundstück Quintusstraße 8 ein Überlauf vom Kanal in der Quintusstraße ein. Weiterhin verläuft im Südwesten des Plangebietes ein Überlaufkanal des abflusslosen Teiches auf dem Flurstück 104/4 zur Böhme. Die Entwässerungskanäle wurden als unterirdische Versorgungsleitungen in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass ein Leitungsrecht für diese Flächen einschließlich der Schutzstreifen von jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen ist. Die Kanäle sind von erheblicher Bedeutung, da sie ein Einzugsgebiet von mehr als 21 ha entwässern. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch eine textliche Regelung, nach der eine Verlegung im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer der KommunalService Böhmetal AöR und zu Lasten des Veranlassers zugelassen werden kann, wenn dies technisch möglich ist. Der Leitungseigentümer weist darauf hin, dass in diesem Fall ein hydraulischer Nachweis und eine vollständige Kostenübernahme aller Planungs- und Baukosten durch den Veranlasser zu erbringen ist. Hierüber ist vorab ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm: Das Plangebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. In Mischgebieten sind schützenswerte Wohnnutzungen allgemein zulässig, die im Plangebiet vor allem den Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Der Verkehrslärm geht von der Quintusstraße und von der Bahnlinie aus. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den Mischgebieten gegenüber dem Verkehrslärm lässt sich nur über erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen absichern. Dieser ist grundsätzlich auf Grundlage des § 15 NBauO im konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der jeweiligen Anordnung der Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen. Der Lärm der Quintusstraße ist dabei gegenüber dem Schienenverkehrslärm dominierend. Für den Straßenverkehrslärm der Quintusstraße werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der Immissionsprognose des Landes Niedersachsen für die Bundes- und Landesstraßen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) festgelegt und basieren auf der aktuellen Verkehrsbelastung.

Für den Schienenverkehrslärm liegen keine aktuellen Lärmkarten vor. Auf Grundlage überschläglicher Ermittlungen nach DIN 18005 wäre bei drei Zügen pro Stunde mit einem Mittelungspegel von ca. 62 dB(A) in 25 Meter Entfernung zur Bahnstrecke zu rechnen. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischwerte (Tagwert) nur geringfügig. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Güterverkehr. Die Lärmimmissionen sind gemäß § 15 NBauO bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Soweit ein wirksamer Lärmschutz durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gewährleistet, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ist ein passiver Lärmschutz am Gebäude nicht mehr erforderlich. Dieser kann somit ausnahmsweise bei einem entsprechenden Nachweis entfallen.

3.7. Hinweise zum erweiterten Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich die bestehende bauliche Anlage des ehemaligen Möbelhauses Hesse. Dieses Gebäude wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. noch vor dessen Rechtswirksamkeit errichtet und erweitert. Das Gebäude weist nach Süden einen Grenzabstand von 5 Metern bei einer Höhe von ca. 11,6 Metern auf. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet betrug der bauordnungsrechtliche Mindestabstand 0,25h, der vorhandene Grenzabstand war somit zulässig. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bewirkt, dass ein Grenzabstand von 0,5h eingehalten werden müsste, mithin 5,8 Meter. Vorhanden sind 5 Meter. Da sich die erforderlichen Grenzabstände aus der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung Mischgebiet ergeben, sollte für das ehemalige Möbelhaus ein erweiterter Bestandsschutz durch die Baugenehmigungsbehörde eingeräumt werden, um Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Der Erhalt und die erforderlichen Nutzungsänderungen für dieses Gebäude entsprechen den für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Zielen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar erforderlich. Die Regelung von Zufahrten zu den Baugrundstücken ist bei Erfordernis zwischen dem Baulastträger der Straße und dem Bauherrn abzustimmen.

Der Stadt Walsrode entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planaufstellung keine erkennbaren Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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 und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt unmittelbar von der Quintusstraße. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Quintusstraße (Bundesstraße B 209) befindet sich im Rückstaubereich des Bahnübergangs südlich des Bahnhofes. Die Zufahrten sind daher verkehrlich konfliktreich und zu Schließzeiten des Bahnübergangs bei Rückstau nicht befahrbar. Derzeit ist eine Vielzahl von Zufahrten insbesondere zum Grundstück des ehemaligen Möbelhauses vorhanden. Die Landesstraßenbaubehörde strebt eine Reduktion der Anzahl der Zufahrten an. Weiterhin ist eine deutliche Erhöhung der Zufahrtsfrequenz zum Plangebiet zu vermeiden. Der Bebauungsplan eröffnet durch die Festsetzung von Mischgebieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils mit unterschiedlichen Zufahrtsaufkommen verbunden sind. Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zu ihren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich. Soweit konkrete Vorhaben vorgesehen sind, die mit einer wesentlichen Änderung der Zufahrtsverkehre verbunden sind, besteht hierfür ein Untersuchungserfordernis durch ein verkehrliches Gutachten, was im Einzelbauantragsverfahren zu regeln ist.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist größtenteils bebaut. Die Grundstücke sind an das Wasserversorgungsnetz, das Elektroenergienetz, das Gasversorgungsnetz, das Telekommunikationsnetz und an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Wesentliche Änderungen des Leistungs- und Anschlussbedarfes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er soll zu einer geordneten Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Möbelhauses und zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.960 m² unter diese Regelung. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen wären. Insofern wird nachfolgend eine verbal-argumentative Einschätzung hierzu gegeben.

Dies bedeutet für den Planinhalt, dass sich der Eingriffsumfang aus einem Vergleich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung mit den bisherigen Festsetzungen ergibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 wurden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung übernommen und nicht geändert. Der bisher aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht begrenzte Versiegelungsgrad wurde allgemein auf 80% begrenzt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Minderung der bisher plangegebenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Durch den Bebauungsplan ist somit kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Thomas Kaiser, Februar 2014) geprüft. Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Heidekreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Quintusstraße. Weiterhin verläuft östlich des Plangebietes die Schienenverkehrrstrecke Hannover - Buchholz. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 209 und den Schienenverkehr werden die Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar beeinträchtigt. Für den Verkehrslärm der B 209 liegen Lärmkartierungen des Landes Niedersachsen vor, die als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen dienen können. Der Schienenlärm ist deutlich geringer. Aufgrund der Lage an der Südseite der Quintusstraße besteht die Möglichkeit, durch die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Belange des Lärmschutzes werden somit berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs oder des Gewerbelärms erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden im vorliegenden Fall nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten Mischgebiete ergeben sich aus der Prägung der näheren Umgebung. Zu einzelnen von Bürgern vorgetragenen Anregungen wird auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss verwiesen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.400 m ²
- Mischgebiete		7.354 m ²
- Flächen für Bahnanlagen		46 m ²
überbaubare Fläche	2.960 m ²	
versiegelbare Fläche einschließlich der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen	5.920 m ²	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Walsrode die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 "Untere Quintusstraße - Südseite" in Verbindung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" beschlossen.

Walsrode, den 16.02.2015

gez. Spöring (L.S.)

Bürgermeisterin