

---

**Stadt Walsrode**

---

---

**1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I"**

**Begründung**

---

**November 2002**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen
2. Planaufstellung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Raumordnung und Landesplanung
6. Flächennutzungsplan
7. Planung
  - 7.1 Verkehrsflächen
  - 7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Art der Nutzungen
  - 7.3 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
  - 7.4 Grünflächen
8. Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsbeurteilung/ Kompensation
9. Schallschutz
10. Auswirkungen auf andere Planungen
11. Flächenbilanzierung
12. Durchführung, Kosten und Finanzierung

Anlage: Allgemeine Vorprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

## 1. Geltende Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -  
 BauNVO),  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des  
 Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV)  
 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
 in den zur Zeit gültigen Fassungen.

## 2. Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 22.08.2002 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ gefasst.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die geringfügigen Verschiebungen von Verkehrsflächen, Baugrenzen und Grünflächen sowie der Verlegung der Regenrückhaltefläche nicht berührt werden. Die Flächen stehen vorwiegend im Eigentum der Stadt. Für die angrenzenden Gebiete ergeben sich nur unwesentliche Auswirkungen bei der Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73.

Den betroffenen Bürgern ist gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung vom 12.09.2002 bis einschließlich 14.10.2002 gegeben worden. Dabei sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.09.2002 von der öffentlichen Auslegung informiert worden und gemäß § 13 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.10. 2002 gebeten worden. Es sind von 4 Trägern öffentlicher Belange Anregungen, die in der Planung schon berücksichtigt worden waren, und Hinweise eingegangen.

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung in der Planzeichnung M 1: 1000.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 45 678 m<sup>2</sup>.

#### **4. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ist am 20. Oktober 2000 rechtsverbindlich geworden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den langfristigen Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Stadt Walsrode nachzukommen, da die Gewerbegebiete Quintusstraße I - III im wesentlichen aufgesiedelt sind. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 73 ist es aber auch, die Ortschaft Honerdingen vom Durchgangsverkehr auf der Kreisstraße K 135 (Bomlitzer Straße) zu entlasten. So ist im Bebauungsplan die Haupteerschließungsstraße (Planstraße) A mit Direktanbindungen an die K135 und der B 209 festgesetzt. Ein Teil der südlichen Erschließung des Gewerbegebietes von der B 209 ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Honerdingen II“ umgesetzt worden.

Im Ergebnis weiterer Untersuchungen der nördlichen Anbindung der Haupteerschließungsstraße (Planstraße) A an die K 135 und auf Grund eines bisher nicht Zustande gekommenen Grundstückserwerbs wurde festgestellt, dass eine Verschiebung des Verlaufes der Verkehrsflächen und ihrer Anbindungen untereinander Änderungen erfahren müssen, die sich wiederum auf die Lage der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Bepflanzungen auswirken. Weiterhin wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 73 nordwestlich geplante Regenrückhaltefläche für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen hierfür auf Grund der Topographie nicht so gut geeignet ist wie eine Alternativfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes.

#### **5. Raumordnung und Landesplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 73 hat die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und geht in seiner Begründung ausführlich darauf ein. Auch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 folgt diesen Zielen, indem durch den geplanten Ausbau der Planstraße A zur Kreisstraße K 135 der Durchgangsverkehr von der Bomlitzer Straße in der Ortslage Honerdingen umgeleitet wird und die derzeit hohen verkehrsbedingten Umweltbelastung für die Anwohner zukünftig entfallen.

#### **6. Flächennutzungsplan**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode, wirksam geworden am 31. August 2000, stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ein Gewerbegebiet dar und umfasst auch die geplante Verlegung der K135. Wie in Punkt 2 dargelegt, werden bei der 1. Vereinfachten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insofern wird das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin berücksichtigt.

## 7. Planung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 hat

- die Verschiebung der Verkehrsflächen und damit verbundene
- Änderungen der Baugrenzen sowie
- Verlagerung der nordwestlich geplanten Regenrückhaltefläche für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und somit
- Änderung der Art der Nutzungen auf den betreffenden Flächen und
- Änderung von grünordnerischen Festsetzungen zum Inhalt.

### 7.1. Verkehrsflächen

Das im Bebauungsplan Nr. 73 geplante Straßennetz sowie die Klassifizierungen der Wege und Straßen wird beibehalten.

Die Planstraße A als Direktverbindung zwischen der K 135 und der B 209 soll nach Errichtung zur Kreisstraße umgewidmet werden. Durch diese Maßnahme wird der Durchgangsverkehr auf der Bomlitzer Straße (K 135) aus der Ortslage Honerdingen in das zukünftige Gewerbegebiet verlagert. Dieses führt zu einer erheblichen Verkehrsentlastung und verbessert die Wohnqualität in diesem vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich.

Für den Straßenabschnitt der jetzigen K 135 durch die Ortschaft Honerdingen soll dann eine Verkehrsbeschilderung „30 km/h-Zone und Anlieger frei“ erfolgen.

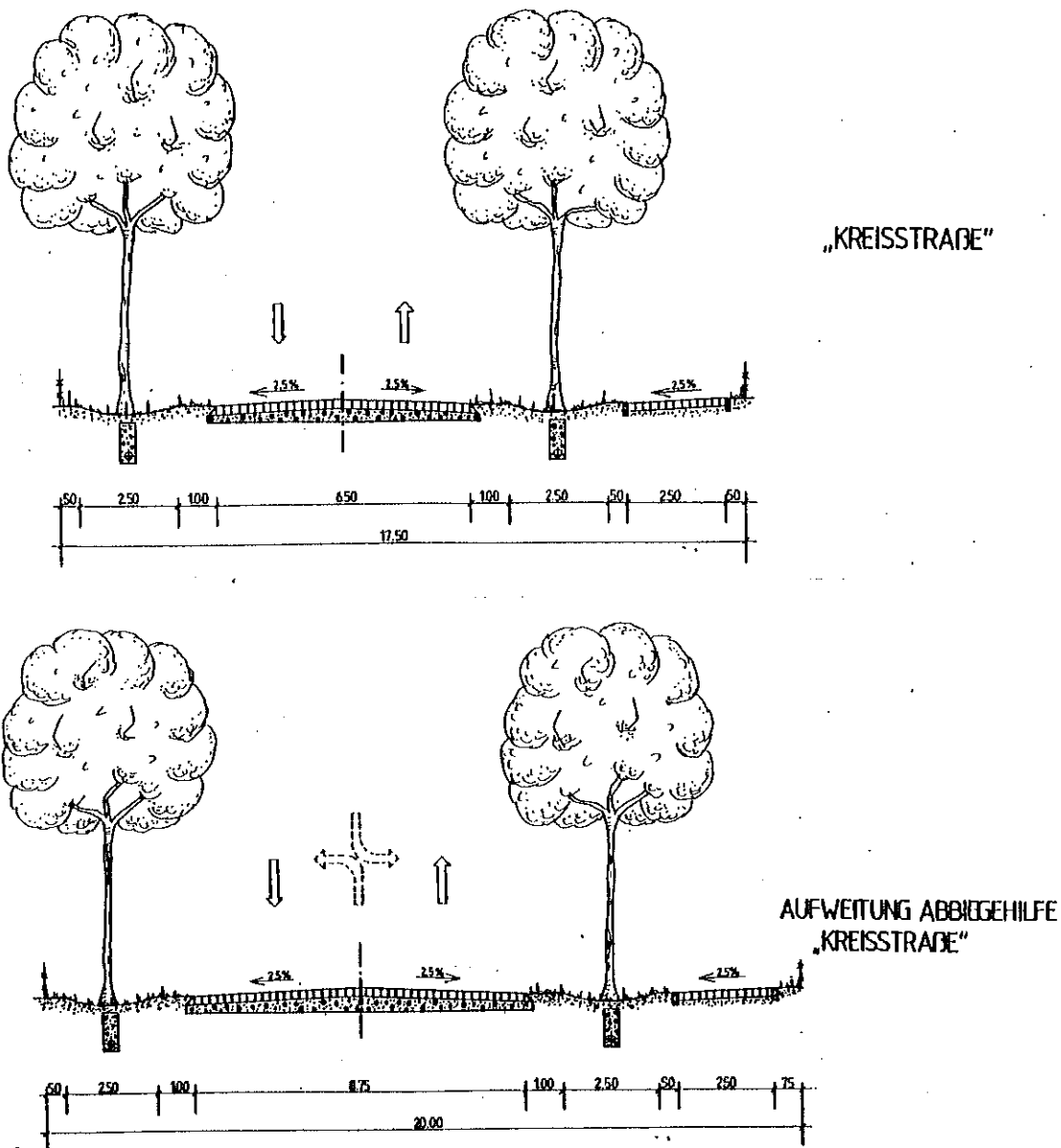
Im Süden des Gewerbegebietes ist die Erschließung von der B 209 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Honerdingen II“ umgesetzt worden.

In Fortsetzung der Ausbauplanung für die nördlichen Anbindung der Haupterschließungsstraße (Planstraße) A an die K 135 wurde festgestellt, dass eine Verschiebung des Verlaufes der Verkehrsflächen und ihrer Anbindungen unter einander Änderungen erfahren müssen, die sich wiederum auf die Lage der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Bepflanzungen auswirken.

**Der Knotenpunkt K 135 - Bomlitzer Straße – Planstraße A – Planstraße B** verschiebt sich in Teilabschnitte bis ca. max. 2,50 m in Richtung Osten.

Im Verlauf der **Planstraße A** von Süden in Richtung Norden kommt es zu Verschiebungen von 3,00 m bis max. 7,00 m vorwiegend in Richtung Westen. Der Straßenquerschnitt für die Planstraße A war laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 wie folgt beschrieben: mittig 6,50 m breite Fahrbahn 2,50 breiter Parkstreifen/ Abbiegespur, daran anschließend beidseitig 1,50 m breite Baumstreifen, beidseitig Gehwege mit 1,50 m Breite sowie beidseitig 2,50 breite Entwässerungsmulden. Um nun unter anderem das Radwegenetz innerhalb des Stadtgebietes von Walsrode zu vervollständigen, wird der Straßenquerschnitt dahingehend geändert, dass einseitig ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,50 m angelegt wird. Die Baumpflanzungen erfolgen jeweils innerhalb eines beidseitigen der Straße angelegten Grün-

streifens von 4,00 m, in welchem auch die Mulden angelegt werden sollen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist aus den nachfolgenden Querschnitten ersichtlich:

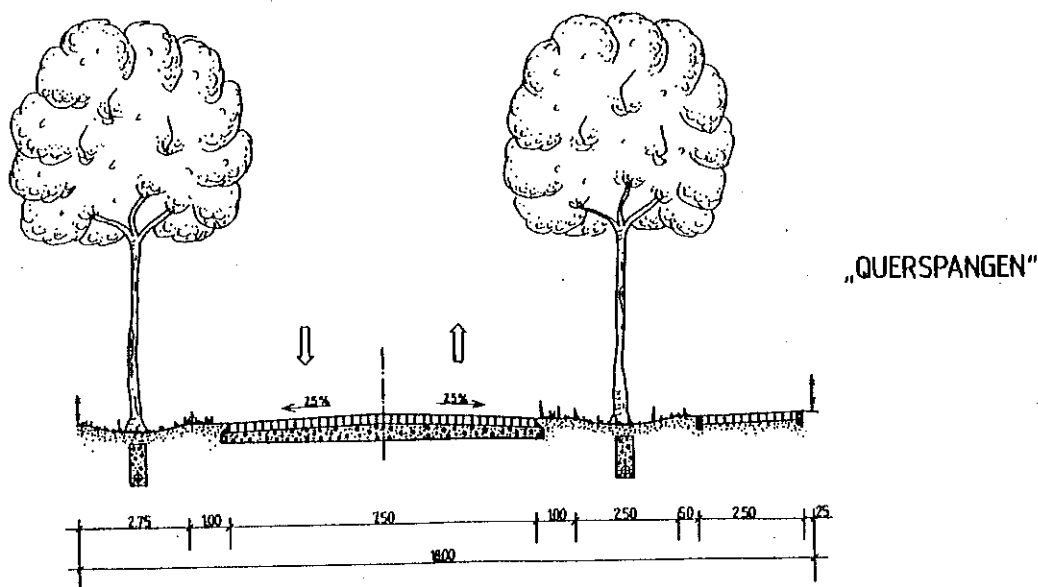


Für den Ausbau des Knotenpunktes K 135 - Planstraße A - Planstraße B war ein Flächenkauf von ca. 150 m<sup>2</sup> des Flurstückes 9/14 der Flur 1, Gemarkung Hönerdingen erforderlich. Die bisher fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin dieser Flächen ist ebenfalls ein Grund für die Verschiebung der Planstraße A. Im Ergebnis der Verschiebung in diesem Bereich befindet sich nun der eigentliche Straßenkörper mit seinen technischen Anlagen nicht auf dem privaten Grundstück. Der straßenbegleitende Baumstreifen und die Versickerungsmulde werden auf eine Länge von max. 25,0 m unterbrochen, falls die Verkaufsbereitschaft nicht mehr erreicht und die Fläche nicht durch ein Enteignungsverfahren verfügbar gemacht wird.

Die Planung ist mit dem zukünftigen Straßenbaulastträger, dem Landkreis Solltau-Fallingbostal abgestimmt.

Die Planstraße B verschiebt sich in Richtung Süden um ca. 3,00 m. Geändert wird auch die Breite der Planstraße B von 20,00 m auf 18,00 m. Nach dem vorliegenden

Kennntnisstand wird die Planstraße B zukünftige keine übergeordnete Straße werden. Eine Aufweitung dieser Straße ist auf Grund der nicht gegebenen Anbindungen von „Querspangen“ (Anliegerstraßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht erforderlich. Nach dem Rahmenplan, der Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 73 ist, wird der erste Anschluss einer „Querspange“ ausgehend vom Kreuzungspunkt K135 - Bomlitzer Straße – Planstraße A – Planstraße B erst nach ca. 500 m (jetzt außerhalb des B-Planes Nr. 73) erfolgen. Die Reduzierung der Verkehrsfläche führt zu einem Gewinn an gewerblicher Baufläche. Ebenfalls wie bei den Änderungen für den Querschnitt der Planstraße A ist kein beidseitiger Gehweg mehr geplant sondern ein einseitig angelegter Fuß- und Radweg von 2,50 m Breite.



Die Änderungen an den **Planstraßen C, D, E, G und H** (Querspangen) wurden vorgenommen, da seitens des Landkreises Soltau-Fallingb. während der konkreten Ausführungsplanung für die Erschließung als zukünftiger Straßenbaulastträger für die Planstraße A - dann K 135 - gefordert wurde, dass die Fahrbahnen der Querspangen sich direkt gegenüberliegen.

Die **Planstraße C** verschiebt sich um ca. 2,00 m und die **Planstraße E** um ca. 3,00 m in Richtung Süden. Beide Planstraßen sollen mit dem gleichen Straßenquerschnitt wie die Planstraße B ausgebaut werden.

Die Änderungen im Bereich der **Planstraße D** sind die Verschiebung dieser in Richtung Süden um ca. 1,50 m sowie die Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens um 2,75 m in Richtung Norden, die für die Weiterführung des Fuß- und Radweges notwendig ist.

Für die als untergeordnete Straßen geplanten **Planstraßen G und H** einschließlich **Fuß- und Radweg I** ergeben sich Verschiebungen in deren Verlauf bis zu ca. 2,50 m. Die geplanten Wendehämmer werden von 19,60 m auf 26,50 m Durchmesser erweitert um zu gewährleisten, dass auch LKW's mit Anhänger dort wenden können.

Der **Fuß- und Radweg IV** wird von 8,00 m auf 6,00 m Breite, analog der Planung für den Fuß- und Radweg III, reduziert.

## 7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Art der Nutzungen

Durch die unter Punkt 7.1. dargelegten Änderungen der Verkehrsflächen ergeben sich folgerichtig auch Verschiebungen der Baugrenzen. Diese Verschiebungen entsprechen den Verschiebungen der Verkehrsflächen, da die Abstände von 5,00 m bzw. 3,00 m zwischen den **Baugrenzen** und den Verkehrsflächen nicht geändert werden.

Durch die Änderung der Lage der **Sichtdreiecke** ( hier: Kennzeichnung von Annäherungssichten entsprechend der EAE 85/95 geschuldet der Verkehrssicherheit zu der zukünftigen K135 (Planstraße)) haben sich in den Knotenpunktbereichen der jeweiligen Planstraßen (siehe Punkt 7.1) die Baugrenzen in ihrem Verlauf ebenfalls, aber nur geringfügig, verändert.

Durch die Aufgabe der Flächen für die Regenrückhaltung im Nordwesten des Plangebietes (siehe: Punkt 7.3) wird die angrenzende **Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1** in Richtung Südwesten um ca. 2137 m<sup>2</sup> **erweitert**. Sowohl die Baugrenzen als auch der geplante Pflanzstreifen verlaufen jetzt parallel zur auf 24,0 m Breite erweiterten Grünfläche „Parkanlage“ (siehe: Punkt 7.4). Die festgesetzten Abstände zwischen Baugrenze und Pflanzstreifen werden nicht geändert. Ebenfalls nicht geändert werden die festgesetzten Zulässigkeiten für das GEe1 einschließlich dem festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 werden in den Bereichen der Wendehämmer an den Planstraßen G und H aufgrund deren Vergrößerungen um insgesamt 461 m<sup>2</sup> reduziert.

Die geplante **Gewerbegebietsfläche GE2** im Nordosten des Bebauungsplangebietes Nr. 73 mit einer Fläche von ca. 3638 m<sup>2</sup> wird geändert in eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalteflächen).

Durch die Verringerung der Breite der Planstraße B von 20,0 m auf 18,0 m wird auf einer Länge von ca. 350,0 m ein **Zugewinn an Gewerbegebietsfläche GE2** von ca. 700 m<sup>2</sup> erzielt.

Ein Zugewinn an Gewerbegebietsfläche GE2 durch die Reduzierung der Verkehrsflächen der Planstraßen C und E von 18,5 m auf 18,0 m auf einer Gesamtlänge von ca. 240 m (entspricht ca. 120 m<sup>2</sup>) ist so gut wie nicht gegeben, da die Verbreiterung der Verkehrsfläche der Querspange D um den Fuß- und Radweg um eine Breite von 2,0 m in einer Länge von ca. 50,0 m (ca. 100 m<sup>2</sup>) gegen zu rechnen ist. Bei der Ausgleichsbilanzierung kann somit dieses vernachlässigt werden.

## 7.3 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Die Fläche nordwestlich der Planstraße A hat sich im Zuge der Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen für das Anlegen einer Regenrückhaltefläche (RRF) im



Bebauungsplangebiet Nr. 73 von ihrer topographischen Lage her als nicht so gut geeignet und auch nicht mehr notwendig erwiesen.

Die für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche liegt im Mittel 57,5 m ü. NN. Die Bomlitzer Straße (jetzige K 135) sowie die Planstraße A liegen im Nahbereich dieser Fläche ebenfalls auf diesem Höhengniveau und fallen dann in Richtung Südenwesten bzw. Süden ab.

Die geplante Regenrückhaltefläche sollte die überschüssigen Spitzenmengen von Niederschlagswasser der Straßenentwässerung aufnehmen. Die Bomlitzer Straße wird jedoch über einen Wegeseitengraben im freien Gefälle entsorgt, der weiter südlich in einen Regenwasserkanal mündet. Die Planstraße A soll über die beidseitigen Mulden mit Versickerung entsorgt werden, deren Notüberläufe dann zu dem im Süden des Plangebietes an der B 209 liegenden Regenrückhaltebecken ebenfalls im freien Gefälle führen.

Die vormalig für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche hat eine Größe von ca. 2930 m<sup>2</sup>.

Im Ergebnis der Erschließungsplanung hat sich weiterhin herausgestellt, dass für die Regenwasserentsorgung der Planstraße B eine Regenrückhaltefläche auf Grund der Topographie im Nordosten des Plangebietes anzulegen ist, welche bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes noch ausgebaut werden kann. Die Planstraße B fällt zu dieser Fläche von einem mittleren Höhengniveau von 57,5 m ü. NN auf 54,5 m ü. NN ab. Die Fläche grenzt an einen außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und zu erhaltenden Baumbestand mit großkronigen Laubbäumen unter anderem der Arten Eichen, Erlen, und Birken an.

Die geplante Fläche für die Regenrückhaltung beträgt ca. 3790 m<sup>2</sup>, da zu der vormalig geplanten GE2-Fläche von 3638 m<sup>2</sup> noch eine Fläche von 152 m<sup>2</sup> auf Grund der reduzierten Breite des Fuß- und Radweges IV (siehe: 7.1) hinzu kommt.

#### 7.4 Grünflächen, Bepflanzungen

Die am Westrand des Bebauungsplangebietes festgesetzte **öffentliche Grünfläche „Parkanlage“** wird im Bereich der aufgegebenen Regenrückhaltefläche (siehe Punkt 7.3) auf eine Breite von 24,0 m um ca. 1313 m<sup>2</sup> **erweitert**.

Durch die **Umverlegung der Regenrückhaltefläche** in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes auf eine Fläche von 3790 m<sup>2</sup> werden im Ergebnis der Umsetzung der weiterhin geltenden textlichen Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 73 „In den zentralen Bereichen der festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung ist mindestens 30 % der Gesamtfläche als Sukzessionsfläche zu belassen“, weitere Grünflächen geschaffen.

Für die **Planstraße A** wird ein **Regelpflanzabstand** in den durchgehenden Baumstreifen von **15,0 m** festgesetzt (siehe: Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1). Der im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzte Regelpflanzabstand von 10,0 m ist aus der Sicht des zukünftigen Straßenbaulastträgers, hier der Landkreis, zu dicht für eine Kreisstraße und bewirkt einen sehr hohen Pflegeaufwand.

Damit die geplante Alleewirkung der Planstraße A, die durch den jetzt vergrößerten Regelpflanzabstand stark gemindert ist, schon im Anpflanzstadium das Orts- und Landschaftsbild verbessert, wird für die Planstraße A die **Pflanzqualität** der Eichen auf **HSt 18/20** festgesetzt (siehe: TF Nr. 2).

## 8. Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsbeurteilung/ Kompensation

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage) wird nach § 3a UVPG festgestellt, dass eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 kommt es zu Änderungen bei den Kompensationsmaßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen.

Für die Planstraße A ist auf Grund der Änderung des Regelpflanzabstandes von 10,0 m auf 15,0 m eine dichte Straßenbepflanzung als Kompensation nicht mehr gegeben. Von den vorher ca. 120 anzupflanzenden großkronigen Bäumen können somit nur ca. 80 Bäume gepflanzt werden. Die beabsichtigte Alleewirkung für das Orts- und Landschaftsbild ist nicht in dem Maße gegeben, wie eine dichte Straßenbepflanzung dieses bewirkt hätte.

Entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag) ist für einen Einzelbaum/ Baumbestand des Siedlungsbereiches für Neupflanzungen 10 m<sup>2</sup> im Regelfall mit dem Wertfaktor 2 pro Baum anzusetzen, der im vorliegenden Fall auf Grund der angestrebten Alleewirkung auf den Wertfaktor 3 zu erhöhen ist.

Durch die somit verminderte Alleewirkung für das Orts- und Landschaftsbild in der Planstraße ist durch diese Änderung ein Ausgleich für

$$40 \text{ Bäume} \times 10 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 3 = 1200 \text{ m}^2$$

zu erbringen.

Mit der Änderung eines Teils der Fläche für die Regenrückhaltung zur öffentlichen Grünfläche stehen dann zur Bepflanzung 1313 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Durch die Änderung der Gewerbegebietsfläche im Nordosten des Plangebietes zu einer Fläche für Regenrückhaltung mit einem mindestens 30 % Sukzessionsanteil kommt es zu einem zusätzlichen Gewinn an Grünfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> (3790 m<sup>2</sup> (RRFneu) – 2927 m<sup>2</sup> (RRBalt) = 863 m<sup>2</sup> davon 30% = 259 m<sup>2</sup>).

Folglich stehen für den durch die Änderung erfolgenden Eingriff ca. 1572 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Für die im Nordwesten geplante Erweiterung der GEe1- Fläche von 2137 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,6 und dem Zugewinn an GE2-Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> wird durch die Änderung der Lage der Regenrückhalteflächen eine GE2- Fläche von 3638 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,7 und eine vollversiegelte Verkehrsfläche (Teilfläche des Fuß- und Radweges IV) von 152 m<sup>2</sup> aufgegeben. Der maximale Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet durch Bebauung (GRZ) reduziert sich um ca. 640 m<sup>2</sup> und eine Verringerung der versiegelten Verkehrsflächen um 152 m<sup>2</sup>. Somit ist für diese Änderung ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Vergrößerungen von Verkehrsflächen (siehe: Punkt 7.2) mit 481 m<sup>2</sup> auf vorher überplanten Gewerbegebietsflächen sind zu vernachlässigen, da auf Grund der für die Gewerbegebietsflächen festgesetzten GRZ von 0,6 bzw. 0,7 zuzüglich der Erhöhung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein sehr hoher Versiegelungsgrad zulässig war. Weiterhin sind die festgesetzten Verkehrsflächen nicht vollständig versiegelt. Innerhalb dieser Flächen sind verkehrsbegleitendes Grün und Mulden für die Niederschlagsversickerung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 ff. einschließlich Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73, Straßenquerschnitte) anzulegen, die im Durchschnitt ca. 43 % der Verkehrsflächen beanspruchen.

Auf Grund der geplanten Regenrückhalteflächen im Nordosten wird eine Vernetzung zu der dort bestehenden Grünfläche erreicht. Der direkt vorbei führende Fuß- und Radweg wird jetzt beidseitig durch Grünflächen eingebunden. Das Orts- und Landschaftsbild wird in diesem Bereich aufgewertet.

Der durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 zu erwartende **Eingriff ist im Plangebiet vollständig ausgeglichen.**

## 9. Schallschutz

Das schalltechnische Gutachten, erstellt durch das Büro Schalltechnik Nave von 1999 behält auch für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 weiterhin seine Gültigkeit, da die tatsächlichen Gegebenheiten (Verkehrsmengen, Bebauung), auf denen das Gutachten beruht, sich nicht verändert haben.

Die Verschiebung der Planstraße A in ihrem Verlauf von Süd nach Nord von 3,00 m bis max. ca. 7,00 m in Richtung Westen zum bestehenden Wohngebiet hin erzeugt nur eine unerhebliche Zunahme an Verkehrslärmbelastigung für das Wohngebiet. Laut einschlägiger zur Verfügung stehender Literatur (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, § 15 Rnr. 15 ff) ist davon auszugehen, dass bei einer freien Schallausbreitung sich der Mittelungspegel bei zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle verringert. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab. Im Umkehrschluss hätte eine Reduzierung der Entfernung um die Hälfte (50 vom Hundert) eine Zunahme des Mittelungspegel um 3 dB(A) zu Folge.

Der geringste Abstand im Verlauf der Planstraße A zum westlich gelegenen Wohngebiet betrug bisher ca. 110,00 m. Dieser Abstand verringert sich durch die jetzt geplante Verschiebung der Planstraße A um ca. 5,00 m auf 105,00 m, also um 5 vom Hundert, was eine Zunahme von ca. 0,15 dB(A) bewirkt und somit vernachlässigt werden kann.

Die geplante Erweiterung der GEe1- Fläche in Richtung Südwesten wird bis auf 24,0 m an das vorhandenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Bomlitzer Straße“) herangeführt. Die zu erwartenden Immissionen, welche durch die Festsetzung eines immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel bestimmt sind, werden durch die Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ von 10,0 m auf 24,0 m, wie schon im gesamten westlichen Randbereich des Plangebietes zum Wohngebiet hin festgesetzt, kompensiert.

Die Stadt Walsrode sieht die Notwendigkeit der Erarbeitung eines zusätzlichen schalltechnischen Gutachtens auf Grund der 1. vereinfachten Änderung nicht als erforderlich an.

## 10. Auswirkungen auf andere Planungen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf andere Planungen als in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 73 dargelegt.

Das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 69 „Östlich der Bomlitzer Straße“ mit der Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ist im wesentlichen umgesetzt worden.

Auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellte Trassenführung der Nordumgehung, die nicht parzellenscharf ist, hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 keine Auswirkung. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung geht nicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 hinaus und die Ursprungsplanung hat den Trassenverlauf in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Ebenfalls ist der Trassenverlauf der Erdgasleitung wie schon im Bebauungsplan Nr. 73 dahingehend berücksichtigt, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die BEB Erdgas und Erdöl GmbH entsprechend dem Leitungsverlauf festgesetzt ist und die diesbezüglichen nachrichtlichen Übernahmen ebenfalls in die Satzung mit aufgenommen wurden.

## 11. Flächenbilanzierung

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst eine **Fläche von 45 678 m<sup>2</sup>**.

Für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen **GEe1** wird ein **Zugewinn** von ca. **1676 m<sup>2</sup>** erzielt.

Für Bereiche der festgesetzten Gewerbegebiete **GE2** kommt es zu einem **Verlust** von ca. **2938 m<sup>2</sup>**.

Durch die Verlegung der **Regenrückhaltefläche** wird hierfür ein **Zugewinn** von ca. **863 m<sup>2</sup>** erzielt.

Der **Zugewinn an öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“** beträgt ca. **1313 m<sup>2</sup>**.

## 12. Durchführung, Kosten und Finanzierung

Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 ist der 1. Bauabschnitt des Straßen- und Kanalbaus wie folgt umgesetzt worden:

- Umbau der Kreuzung an der B 209,
- Straßen- und Kanalbau für Teilabschnitte Planstraße A und Planstraße F, für die Planstraße „Tietlinger Weg“ und den Fuß- und Radweg V.

Der 2. Bauabschnitt des Straßen- und Kanalbaus, deren Ausbauplanung im wesentlichen der Grund für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist, umfasst

- den Ausbau des Knotenpunktes an der K 135,
  - den Straßen- und Kanalausbau der Planstraße A vollständig,
  - anschließende Straßenteile der Planstraßen D und E, Komplettausbau der Planstraße H und G sowie die Anbindungsbereiche für die Planstraßen B und C.
- Es ist ein Antrag auf Fördermittel (EU-Mittel) in Höhe von 50 % der zuwendungsfähigen Kosten bei der Bezirksregierung Lüneburg gestellt worden. Der Bewilligungsbescheid für EU- und GA-Mittel in Höhe von 553 840,- € ist am 24.10.2002 bei der Stadt Walsrode eingegangen.

Die Plangebietsflächen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 befinden sich zu einem großen Teil im Eigentum der Stadt Walsrode.

Derzeit noch nicht angekauft ist eine Fläche von ca. 6100 m<sup>2</sup>, auf welcher ein Teil der Planstraße B und die Fläche für die Regenrückhaltung, die der Oberflächenentwässerung der Planstraße B dient, angelegt werden soll. Der Kauf dieser Flächen erfolgt bei Bedarf des Ausbaus der Planstraße B.

Im Zuge des Umbaus des Knotenpunktes an der K 135 ist ein Flächenkauf von ca. 150 m<sup>2</sup> notwendig. Mit der Eigentümerin dieser Fläche konnte bisher keine Einigung über den Ankauf erzielt werden. Wie oben aus Punkt 7.1 „Verkehrsflächen“ zu entnehmen ist, berücksichtigt die Straßenausbauplanung dieses, indem der eigentliche Straßenkörper mit seinen technischen Anlagen nicht auf dem privaten Grundstück errichtet wird. Die Breite der geplanten Verkehrsfläche wird jedoch beibehalten. Sollte es trotz weiterer Bemühungen um den Kauf dieser Fläche für den straßenbegleitenden Grünzug mit Versickerungsmulde zur keiner Einigung kommen und ein Enteignungsverfahren auch nicht erfolgreich sein, so wird der Straßenausbau in diesem Bereich gemäß § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück bleiben.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Kaufpreis von ca. 10,- € pro m<sup>2</sup> (einschließlich Nebenkosten) für den Grundflächenerwerb zu veranschlagen ist.

Der notwendige Grunderwerb von ca. 150 m<sup>2</sup> für den Umbau des Knotenpunktes an der K135, welches eine Kaufsumme von ca. 1 500,- € entspricht, ist im Haushaltsjahr 2002 durch einen Haushaltsrest gedeckt. Dieser soll in das Haushaltsjahr 2003 übertragen werden, sofern der Grunderwerb in 2002 nicht abgeschlossen werden kann.

Die Finanzierung der Maßnahmen, soweit sie die Stadt betreffen, erfolgt z. T. aus Zuschüssen und aus eigenen Mitteln, die zum gegebenen Zeitpunkt im Haushaltsplan veranschlagt werden.

Die geschätzte Summe der Ausbaurkosten betrug laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 für die Maßnahmen Ausbau der Straßen- und Wege einschließlich der erforderlichen Schmutzwasserkanäle und dem Anlegen der in Straßenseitenräumen notwendigen Versickerungsmulden / Rigolen, der Beleuchtung und Bepflanzung in den Baumstreifen, den Umbau der Kreuzung an der B 209 ggf. mit Herstellung einer Lichtsignalanlage, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und für die Ausgestaltung der Regenrückhalteflächen, ca. 3,32 Mio €.

Auf Grund erhöhter Kosten für den Unterbau der Straßen, wie es sich beim 1. Bauabschnitt (verursachte Kosten von ca. 0,89 Mio €) herausgestellt hat, sind aus heu-

tiger Sicht ca. 3,58 Mio € für die Ausbaurkosten der o.a. Maßnahmen schätzungsweise zu veranschlagen.

Für den 2. Bauabschnitt, wie oben benannt, ist mit einer geschätzten Summe für Ausbaurkosten von ca. 1,48 Mio € zu rechnen.

Der 3. Bauabschnitt beinhaltet den restlichen Straßen- und Wegebau sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen und der Regenrückhaltefläche.

Walsrode, den 27.01.2003

L.S.

gez. Fillbrunn  
Der Bürgermeister

## Anlage

### zur Begründung zu der

#### 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 73 Gewerbegebiet Honerdingen I“

##### Allgemeine Vorprüfung

Gem. §§ 3 a bis 3 f UVPG besteht eine grundsätzliche UVP-Pflicht für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind. Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet “Honerdingen I“ fällt dabei unter Nr. 18.7 “Städtebauprojekte“ mit einer Größenordnung von  $> 20.000 \text{ m}^2$  und  $< 100.000 \text{ m}^2$  und erfüllt damit die Voraussetzungen gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG.

Damit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen, d. h. eine überschlägige Prüfung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über den Beschluss des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dabei werden anhand der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien die Merkmale des Vorhabens, der Standort des Vorhabens und die Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens betrachtet.

Entsprechend der Ausnahmeregelung in § 3 b Abs. 3 Satz 4 für in der o. g. Anlage unter Nr. 18.7 aufgeführte Städtebauprojekte sind in dieser Vorprüfung die Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens, also des B-Planes Nr. 793 in seiner rechtswirksamen Fassung vom 20.10.2000, nicht zu berücksichtigen.

##### 1. Merkmale des Vorhabens

Es handelt sich insgesamt um geringfügige Änderungen der Flächen gegenüber der ursprünglichen Fassung des genehmigten B-Planes Nr. 73 (s. Kap. 7 der vorliegenden Begründung). Die gesamte Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 4,57 ha mit einem überwiegenden Flächenanteil an Verkehrsflächen, den randlich erfassten Gewerbegrundstücken sowie die bisherige und zukünftige Fläche zur Regelung des Wasserabflusses.

##### Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse weitgehend durchführbar. Die Regenwasserbewirtschaftung der Erschließungsbereiche erfolgt über begrünte Mulden, zusätzlich ist eine Rückhaltung in naturnah gestalteten Regenrückhalteflächen innerhalb des Änderungsgebietes (Zugewinn:  $863 \text{ m}^2$ ) und im Umfeld vorgesehen. Ein vorher als Regenrückhaltefläche eingestuft Bereich wird etwa je zur Hälfte dem geplanten Grünzug (Zugewinn:  $1313 \text{ m}^2$ ) und dem angrenzenden Gewerbegebiet GE e1 zugeordnet (Zugewinn:  $1676 \text{ m}^2$ ).

Für einen als GE 2 festgesetzten Bereich kommt es durch die Verlegung des Rückhaltebeckens zu einem Verlust von  $2938 \text{ m}^2$ .

Die Versiegelung des Bodens wird durch die Herausnahme einer GE 2-Fläche und eine Grundflächenzahl von 0,6 auf der Gewerbegebietsfläche GE e1 sowie differenzierte Straßenquerschnitte begrenzt.

Die Gestaltung des Ortsbildes erfolgt im Wesentlichen durch straßenbegleitende Bäume, die als durchgehende Baumreihen beidseitig oder wechselseitig innerhalb des Straßenraumes angeordnet werden.

Einzelne markante Baumgruppen und Gehölzsäume werden erhalten und als vernetzende Elemente in die Gesamtstruktur eingegliedert.

### **Abfallerzeugung**

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet produktions- und anlagenbedingter Abfall entstehen wird.

### **Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Umweltverschmutzungen und Belästigungen entstehen durch das Verkehrsaufkommen, wobei durch das hierarchisch gegliederte Verkehrsnetz die Auswirkungen räumlich verteilt und für die angrenzenden Bereiche (Wohnen, Erholung) minimiert werden.

Eine Minimierung der Auswirkungen ausgehend von der Erweiterungsfläche GE e1 erfolgt durch einschränkende Festsetzungen (GRZ, Schalleistungspegel) und die Abgrenzung zum Wohngebiet durch die öffentliche Grünfläche.

### **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Das Unfallrisiko ist durch das Verkehrsaufkommen bedingt. Dieses ist zum einen mit einer erheblichen Entlastung durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem angrenzenden Wohngebiet verbunden. Zum anderen tragen die unterschiedliche Klassifizierung sowie übersichtliche Anbindungen zur einfachen Orientierung und damit zur Verkehrssicherheit und zur Verringerung des Unfallrisikos bei. Von der Erweiterungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GE e1 ist kein zusätzliches Unfallrisiko im Vergleich mit der ursprünglichen Planfassung zu erwarten.

## **2. Standort des Vorhabens**

### **Nutzungskriterien**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Änderungsgebiet findet keine grundsätzliche Verlagerung der Nutzungsformen und Intensität gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Planes Nr. 73 statt.



Die verkehrliche Nutzung sowie die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und der Anschluss an das Wander- und Radwegenetz bleiben bestehen. Mit dem Standortwechsel des Regenrückhaltebeckens findet eine begrenzte Nutzungsverlagerung statt, wobei im Wesentlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung bzw. eine Ergänzung für den geplanten Grünzug hinzugewonnen werden.

Die Erweiterungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GE e1 bzw. die Verlustfläche des Gewerbegebietes GE 2 fallen im Verhältnis zur Gesamtfläche des angrenzenden Gewerbegebietes kaum ins Gewicht.

Im Plangebiet verläuft eine unterirdische Erdgasleitung, die erhalten bleibt.

### **Qualitätskriterien**

Gegenüber den inhaltlichen Zielbestrebungen der ursprünglichen B-Plan-Fassung ist im Änderungsbereich aufgrund der positiven Flächenbilanz eine geringfügige Qualitätsverbesserung für Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten.

### **Schutzkriterien**

Schutzwürdige Gebiete gem. §§ 23, 24, 25, 26, 30 und 32 Bundesnaturschutzgesetz (neue Fassung vom 04. April 2002) sind im Plangebiet und dessen Umgebung weder vorhanden noch ausgewiesen.

Gebietsausweisungen gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. Landesrecht oder Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, sind im Umfeld oder im Plangebiet selbst nicht bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG kommen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder als archäologisch bedeutsame Landschaft eingestufte Gebiete sind nicht betroffen.

## **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Es sind keine zusätzlichen Störungen zu erwarten, die über die im ursprünglichen B-Plan beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, da es sich, wie unter Ziffer 1 erläutert, um nur geringfügige Änderungen handelt, die geographisch oder für die betroffene Bevölkerung bedeutungslos sind.

Dasselbe gilt für die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sowie für ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

#### **4. Vorläufiges Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung**

Einige schutzgutbezogene Auswirkungen, insbesondere die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung, lassen sich nicht vermeiden. Damit verbunden sind in der Regel Auswirkungen auf die Bodenökologie, den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Gegenüber der Planung des genehmigten B-Planes Nr. 73 weist die vorliegende Änderungsplanung punktuelle Verbesserungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades auf. Die zusätzliche Versiegelungsfläche durch das vergrößerte GE – eI Gebiet im Nordwesten wird durch die Begrenzung der GRZ auf 0,6 minimiert und eine flächenmäßige Erweiterung des angrenzenden Grünzuges ausgeglichen. Hinzu kommt eine Verringerung der Versiegelungsfläche durch den Verlust an GE 2-Fläche, auf der ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen soll.

Als Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind die seitlichen Versickerungsmulden und die mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen zu nennen.

Die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen dienen darüber hinaus der Minimierung und dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Lokalklimas sowie des Orts- und Landschaftsbildes und tragen zur Aufwertung der Naturausstattung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei.

Eine unmittelbare Betroffenheit des Schutzguts Mensch ist durch die geplante Änderung des B-Planes Nr. 73 nicht gegeben. Auf die Entlastung der Bewohner der Ortschaft Honerdingen durch die Verlegung der Kreisstraße in das geplante Gewerbegebiet wird verwiesen.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung der Änderungsplanung **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden werden können.

Eine weitergehende Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht nicht.

R:\461\4611\bbw\AHLERT\UMWELTBE\AllgVorprüfung.doc