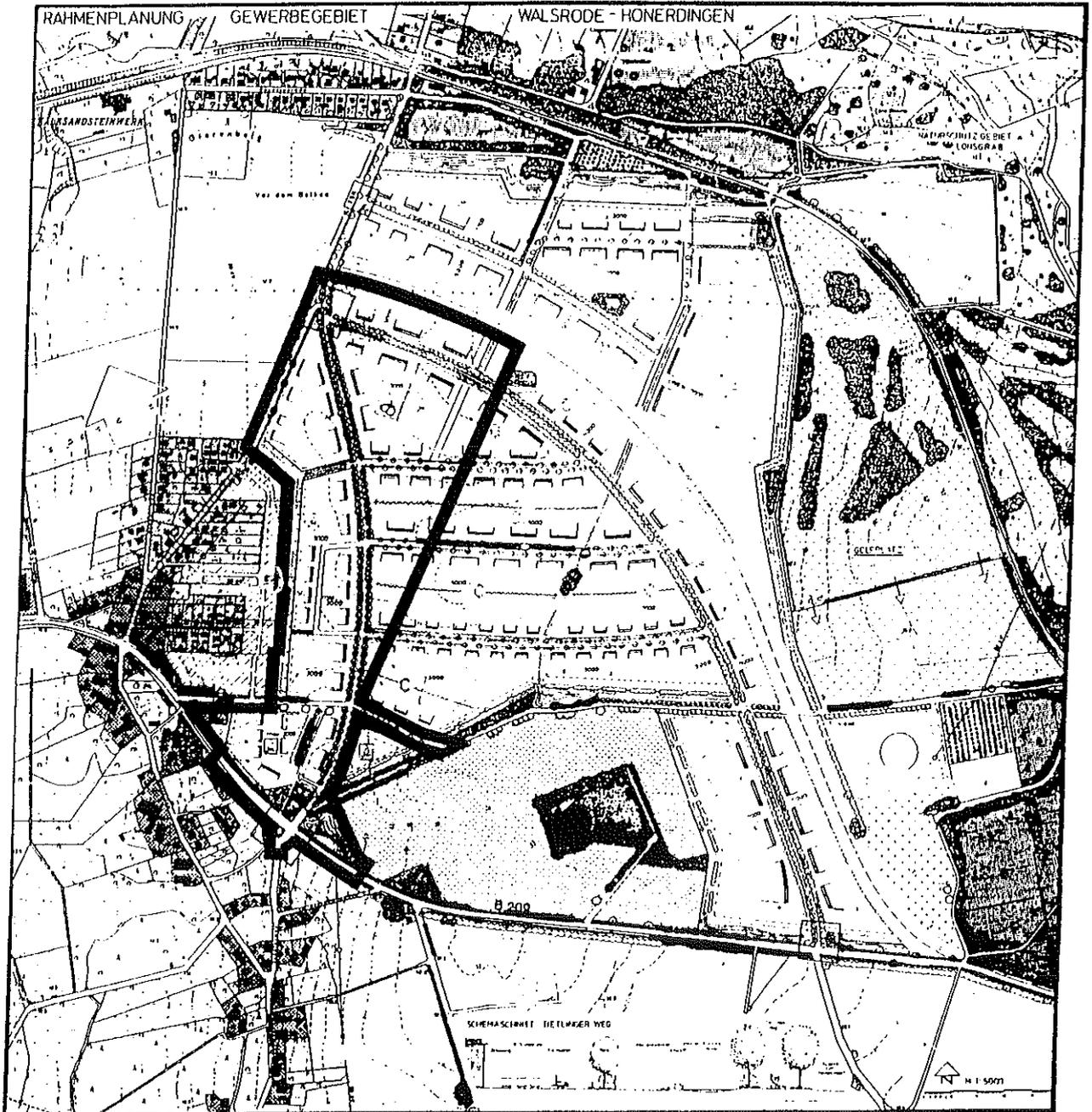


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I" Stadt Walsrode



Verkleinerung des Rahmenplans (ohne Maßstab)

Aufgestellt:

Bremen, 21.07.99

ergänzt: 10.11.99

ergänzt: 02.08.00 (Amt für Planung und Umwelt)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 'Gewerbegebiet Honerdingen I'

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1 Vorbemerkungen, Anlaß
- 1.2 Planaufstellung
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Verfahren

- 2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Rahmenplanung mit landschaftsplanerischem Fachbeitrag
 - 2.4 Fachgutachten und Fachplanungen

- 3. Bestandssituation
Bewertung und Schlußfolgerungen für die Planung

- 4. Ziele des Bebauungsplans Nr.73

- 5. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Gewerbegebiete
 - 5.2 Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege
 - 5.3 Öffentliche Grünflächen
 - 5.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- 6. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- 7. Ver- und Entsorgung

- 8. Städtebauliche Werte

- 9. Durchführung, Kosten, Finanzierung

ANHANG

- I. Übersichtsplan Natur und Landschaft und Tabelle
Eingriff / Ausgleich im Bereich des Rahmenplans

- II. Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten, *Schalltechnik NAVE* v. 29.1.99

Anhang II zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 73

Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten GBL 98 /130 vom 29.1.1999

Auszüge:	Kap. 5.2	Übertragen der Gutachteninhalte in den Bebauungsplan
	Kap. 5.3	Vollzug des Bebauungsplans durch die Genehmigungs- bzw. Aufsichtsbehörden (Seiten 18 - 20 ungekürzt).
	Anlage 4	Karte der Immissionsorte und Festlegung der IFSP (Verkleinerung)

Anhang I zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 73

Übersichtsplan Natur und Landschaft für den Bereich des Rahmenplans
Büro Kreikenbaum und Heinemann, Bremen

Anhang I zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 73

Übersichtstabelle Eingriff / Ausgleich für den Bereich des Rahmenplans
Büro Kreikenbaum und Heinemann, Bremen

Begründung zum B-Plan Nr. 73 'Gewerbegebiet Honerdingen I'

1.1 Vorbemerkungen, Anlaß

Angesichts der anhaltenden Nachfragen nach Gewerbegrundstücken in der Stadt Walsrode bei gleichzeitig ausgeschöpften Möglichkeiten in den vorhandenen Gewerbegebieten soll mit dem Bebauungsplan Nr. 73 ein erster Abschnitt der östlich Honerdingens vorgesehenen langfristigen Gewerbeentwicklung realisiert werden (siehe Deckblatt, Rahmenplanverkleinerung). Für die Stadt Walsrode ergibt sich dabei die Anforderung, die aus der Entfernung zur Autobahn A 7 bedingten Nachteile durch die Ausweisung qualitativ hochwertiger, geordneter und anpassungsfähig strukturierter Gewerbegebiete auszugleichen.

Mit Ausnutzung der bestehenden Lagevorteile Honerdingens (Entwicklungsmöglichkeiten, Erschließungsvorteile) kann über die Bereitstellung von Bauflächen zur Gewerbeentwicklung die regionale Wirtschaft gefördert und der mittelzentralen Funktionszuweisung entsprochen werden. Da die Flächen in kommunalem Besitz sind, ist eine zügige Umsetzung der Planung gegeben.

Die Schutzansprüche für das benachbarte Wohngebiet sind bei der Bauleitplanung zu sichern. Im Zuge der Hapterschließung des Gewerbegebietes kann der Durchgangsverkehr der K 135 innerhalb Honerdingens reduziert werden.

Angesichts der Erholungsnutzungen im Nahbereich (Lönsgrab, Meinerdinger Kirche, Wanderwege) sind die landschaftlichen Auswirkungen besonders zu berücksichtigen.

1.2 Planaufstellung

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde das Büro *Plan Werk Stadt, Clausthaler Straße 29, 28205 Bremen* beauftragt.

Die grünordnerischen Aspekte und Bewertungen der Kompensationserfordernisse wurden mit Beratungen des Büros *Kreikenbaum und Heinemann, Bremen* erarbeitet.

Die von den Büros erarbeitete Rahmenplanung 'Gewerbegebiet Walsrode-Honerdingen' wurde mit der Stadt abgestimmt; die entwickelten Ziele und Aufteilungen sollen im Plangebiet verbindlich umgesetzt werden.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes bis zur endgültigen Planfassung erfolgt durch das Amt für Planung und Umwelt der Stadt Walsrode.

1.3 Geltungsbereich

Das 30,7 ha große Plangebiet liegt östlich der Wohnsiedlung Honerdingen sowie östlich der K 135 bis ca. 350 m ortsauswärts. Es erstreckt sich bis 50 m östlich des 'Uetzinger Kirchweges'. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Süden Verkehrsflächen im Anschlußbereich zur B 209 sowie für eine neue Anbindung des 'Tietlinger Wegs' und eine Fläche, die für die Regenwasserrückhaltung benötigt wird. Der Geltungsbereich des B-Plans 73 umfaßt die nachfolgend aufgeführten Flurstücke.

Flur 1: 1/8, 1/9, 1/10, 4/3, 4/5, 9/4 tlw., 30/1 tlw., 31/4, (RRB), 32/22, 34/3, 45/20 tlw. (Bomlitzer Straße), 48/1 tlw., 104/1 tlw. (Eichenkap), 105/31 tlw. (B209)

Flur 2: 12/5 tlw., 15/2 tlw., 17/11 tlw., 20/1 tlw., 21/1 tlw., tlw., 23/1 tlw.
 (Ützinger Kirchweg), 24 tlw., 25/3, 25/3, 25/4 tlw. (Tietlinger Weg), 27/4, 27/5, 27/6
Flur : 13/8 tlw., 102/3 tlw.

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

1.4 Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 ist den Bürgern im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und gem. § 4 (1) BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden. Aufgrund der Stellungnahmen sind in dem Entwurf der Begründung deutlichere Angaben zur Eingrenzung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zur Funktion der neuen Planstr. A als Umgehungsstraße der Ortschaft Honerdingen im Zuge der K 135 und zum Schutzstreifen der Gasleitung gemacht worden. Die Trasse der BEB-Gasleitung wurde durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der BEB gesichert.

In dieser Form wurde der Beplandentwurf öffentlich ausgelegt. Die benachbarten Gemeinden, der Ortsvorsteher und die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden lediglich von einzelnen Trägern öffentlicher Belange Anregungen in den Stellungnahmen vorgebracht. Diese Anregungen wurden z.T. durch redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung berücksichtigt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Da das RROP für den Landkreis Soltau-Fallingb. 1997 außer Kraft getreten ist, hat das LROP Niedersachsen 1994 unmittelbare Wirksamkeit erlangt. Für das Mittelzentrum Walsrode besteht die Funktionszuweisung zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und zur Erhöhung der Standortattraktivität insbesondere durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (LROP B 6.07, LROP B 3.02).

Die Belange der Erholung und der Landwirtschaft (LROP, Beikarten 2 und 5) müssen hinter der wirtschaftlich notwendigen Ausweisung von Bauflächen zurückstehen (vgl. 33. Änderung des FNP, Erläuterungstext Kap. 2.1). Im Zuge der langfristigen Entwicklung sollen die empfindlichen Landschaftsteile im Umfeld des Plangebiets erhalten werden (Flächen südlich des 'Tietlinger Wegs', Bereich 'Kleines Moor', siehe Rahmenplan). Für die Erholungsnutzung wichtige Wegeverbindungen werden durch das Plangebiet geführt.

Im Plangebiet befinden sich keine empfindlichen Naturbereiche, die der Planung entgegenstünden. U.a. zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Das Regenwasser soll weitgehend im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, sodaß die Grundwasserverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

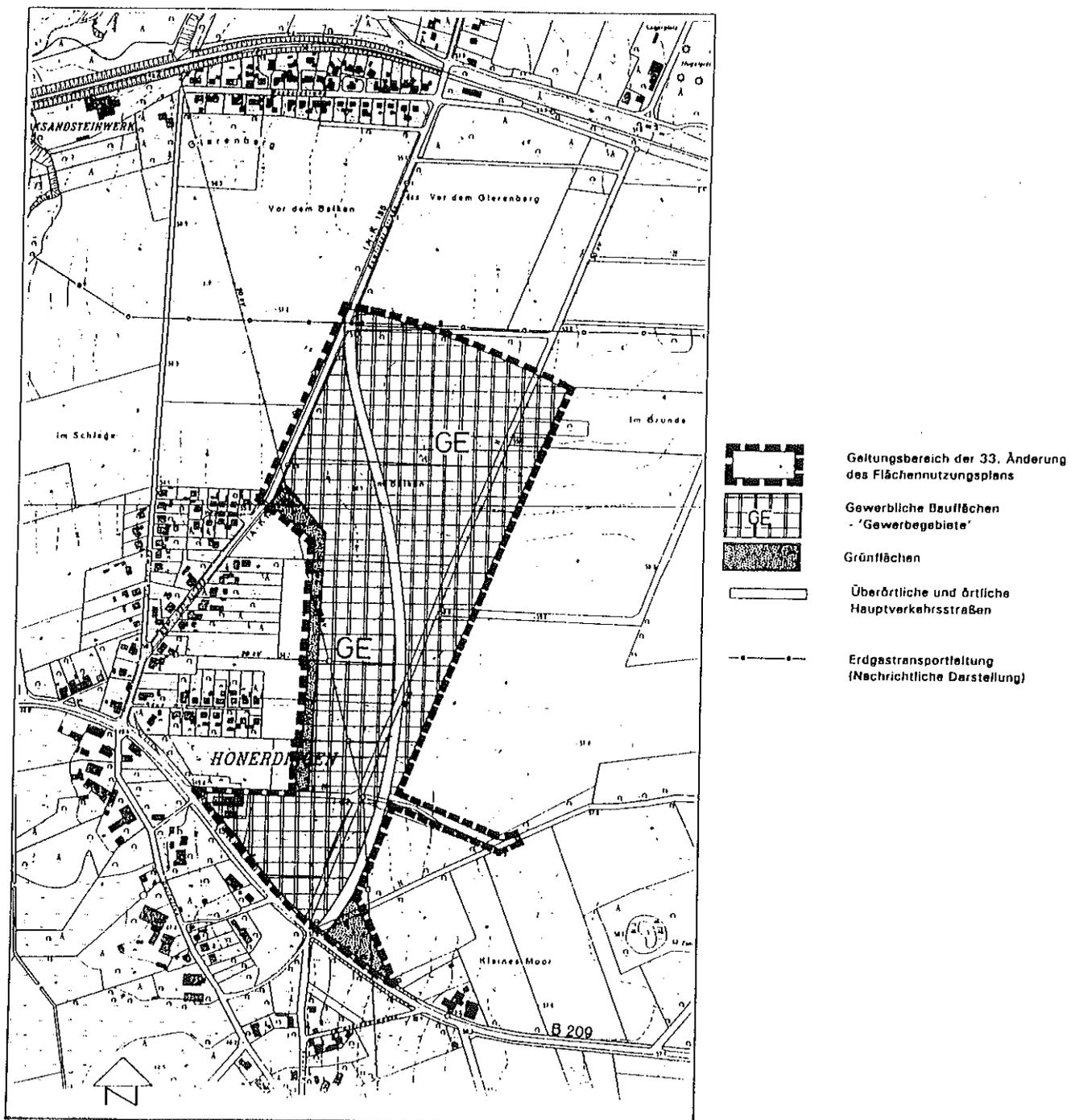
Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen für das Mittelzentrum Walsrode.

Während der Bebauungsplanaufstellung hat der Landkreis Soltau-Fallingb. den Entwurf 2000 des RROP für den Landkreis Soltau-Fallingb. vorgelegt. Die Stadt Walsrode hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf 2000 des RROP angeregt, die Fläche des geplanten Gewerbegebietes Honerdingen nicht als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft darzustellen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bisherige Flächennutzungsplan (Bekanntmachung v. 13.5.80, Teilplan 3) wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr.73 geändert. Mit Wirksamwerden der 33. Änderung des FNP stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen überein.

Abbildung: **33. Änderung des Flächennutzungsplans**
(Verkleinerung auf M. 1 : 10.000)



Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird die grundsätzliche Entscheidung zur Ausweisung von Gewerbeflächen östlich Honerdingens abgewogen. Geeignete Alternativflächen mit ausreichendem Potential für die langfristige Gewerbeentwicklung sind im Gebiet der Stadt Walsrode z. Zt. nicht gegeben (vgl. Erläuterungsbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans, Kap. 3, S. 11).

2.3 Rahmenplanung mit landschaftsplanerischem Fachbeitrag

Bei der Rahmenplanung sind die bestandsbedingten Wertigkeiten, die örtlichen Grundbedingungen zur Gewerbeentwicklung und die langfristige Erschließungs- und Aufteilungskonzeption für das Gesamtgebiet erarbeitet worden. Mit der Bauleitplanung soll sich ein erster Abschnitt in das Gesamtkonzept des Rahmenplans einfügen (siehe Deckblatt).

Der Rahmenplan enthält die folgenden Grundsätze:

- Die südlich des Tietlinger Weges liegenden Flächen rund um den zu schützenden Moorbereich (§ 28a NNatSchG) werden großräumig von Besiedelung freigehalten. Diese Flächen sollen der Verbesserung von Natur und Landschaft als Kompensationsflächen für Gewerbeansiedlungen dienen und landwirtschaftlich genutzt werden.
- Für eine spätere Umgehungsstraße Walsrodes im Zuge der B 209 wird eine Trasse nördlich des Plangebiets (B-Plan 73) freigehalten. Empfindliche Bereiche (Moor) können dadurch geschützt und Verkehrslärmbeeinträchtigungen für die Ortschaft Honerdingen vermindert werden. An die Trasse grenzen Rückseiten gewerblicher Grundstücke an.
- Die Hupterschließungen des Plangebietes sind als Orientierungsachsen ausgerichtet an den Hauptzielorten: Kernstadt Walsrode im Südwesten (B 209), Fallingbostel im Südosten (B 209 zur A 7), im Norden die K 135 zum nördlichen Umland. Die westliche Hupterschließung kann als Umfahrung Honerdingens genutzt werden. Durch das hierarchisch aufgebaute Erschließungsnetz wird das Gesamtgebiet für die Gewerbeentwicklung gegliedert.
- Der Tietlinger Weg soll nicht als Gewerbe-Erschließungsstraße genutzt werden, so daß seine heutige Struktur erhalten werden kann. An den Rändern der Gewerbeentwicklungsflächen soll das Wanderwegenetz ergänzt werden.
- In den Randbereichen des Gewerbeareals sind Flächen zur Versickerung und zur Wasserhaltung vorgesehen. Verschmutzungen des Grundwassers sind auszuschließen.
- Für die Straßen bestehen aufgrund der gehobenen Qualitätsansprüche und zum Ausgleich von Versiegelungseingriffen Anforderungen zur Bepflanzung.
- Die Bauflächen sind hinsichtlich der späteren Baugrundstücksgrößen differenziert. Zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken erforderlich.

2.4 Fachgutachten und Fachplanungen

Begleitend zur Planung wurde ein **schalltechnisches Gutachten** durch das Büro *Schalltechnik Nave* erstellt (siehe Anlage II). Die Schutzbedürfnisse der angrenzenden Wohnbebauungen und der Golfplatznutzung im Osten wurden dabei berücksichtigt. Neben den Immission aus der Gewerbenutzung sind auch die Straßenverkehrsimmissionen insbesondere für die Wohnlagen Honerdingens (B-Plan Nr. 69) betrachtet worden.

Die Untersuchungen der Geräuschemissionen des öffentl. KFZ - Verkehrs auf Grundlage neuer Erschließungen von Gewerbeflächen und der daraus resultierenden Mehrbelastungen auf der B 209 (Prognose für das Zieljahr 2010, Planfall P 3, siehe unten) haben ergeben, daß sich in dem allgemeinen Wohngebiet in Honerdingen ein durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützender Bereich ergibt. Als Beurteilungspegel wurde am Wohngebietsrand und im Bereich von Wohnhäusern an der B 209 der Tageswert von 72 dB(A) und der Nachtwert von 65 dB(A) ermittelt. In letztgenannten Bereichen besteht bereits aus der heutigen Belastung mit Werten von über 60 dB(A) nachts Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen.

Um die Orientierungswerte für die schützenswerten angrenzenden Nutzungen dauerhaft berücksichtigen zu können, wird für die gewerblichen Bauflächen eine Gliederung hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier dem Geräusch-Emissionsverhalten, vorgeschlagen. Betrachtet wurde der Rahmenplanbereich, um sinnvolle Gliederungen der schalltechnischen Ausnutzbarkeit für die langfristige Gesamtentwicklung bestimmen zu können. Im Sinne von Grenzwerten werden die Immissionen bezogen auf die Grundstücksgröße kontingentiert. Mit der Festlegung von sog. Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) wird ein schalltechnischer Rahmen gesetzt. Maßgeblich ist letztlich die Wirkung der Geräuschemissionen von den Betriebsgrundstücken an den zu schützenden Immissionsorten. Es wird vorgeschlagen, IFSP von 54 / 39 dB(A)/m² (Tag / Nacht) in den gewerblichen Flächen westlich der Haupteerschließungsstrasse und 61 / 46 dB(A)/m² (Tag / Nacht) in den östlichen Teilflächen vorzusehen.

Zur Einschätzung der Machbarkeit von Regenwasserbewirtschaftungskonzepten werden die vom Büro *Horst Schütte* in den Jahren 1997 und 1998 vorgenommenen **ingenieurgeologischen Untersuchungen** mit insgesamt 40 Sondierbohrungen in dem langfristig zur Gewerbeentwicklung vorgesehenen Areal herangezogen. In über 50% des Plangebiets (B-Plan Nr. 73) stehen 3 m bis 5 m mächtige Sande mit guten Durchlässigkeiten zur Versickerung an. In weiteren Flächen stehen Sande mit geringeren Mächtigkeiten an. Im nordöstlichen Plangebietsteil wechseln eiszeitlich entstandene Sande und Geschiebelehmschichten. Das Niederschlagswasser kann dem Untergrund hier mit möglichen Schachtversickerungen zugeführt werden. Im Plangebiet bestehen insgesamt günstige Bedingungen zur Niederschlagswasserver-sickerung.

Auf Grundlage der ingenieurgeologischen Untersuchungen wurden vom Amt für Erschließung, Entwässerung und Verkehr der Stadt Walsrode die Möglichkeiten zum Verbleib des Niederschlagswassers untersucht. Aus ökologischen Gründen und aus Kostengesichtspunkten soll das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser beidseitig in Mulden abgeleitet werden. Nach derzeitigem Planungsstand sollen - bemessen für das 10-jährige Niederschlagsereignis - die nicht versickernden Niederschlagsspitzen über ein Drainleitungssystem in Rückhalteflächen zwischengespeichert und zeitversetzt an die Vorfluter abgegeben werden. Entsprechend dem Geländegefälle ist die Entwässerung der öffentlichen Flächen mit Rückhaltekapazitäten im Süden an der B 209 sowie im Nordwesten an der Bomlitzer Straße geplant. Bei den Gewerbeflächen soll die Versickerung der dort anfallenden Niederschläge auf den Privatgrundstücken schadlos dem Grundwasser zugeführt werden.

In der **Verkehrsuntersuchung** Bomlitz-Fallingbostel-Walsrode der Planungsgemeinschaft Dr. Ing. W. Theine vom Mai 1998 wurden die verkehrlichen Auswirkungen

gen einer großflächigen Gewerbeentwicklung in Honerdingen prognostiziert (Annahme 50 % von 95 ha Gewerbefläche besiedelt, zusätzliches Verkehrsaufkommen mit 3500 Kfz / 24 h).

Auf der B 209 verkehren derzeit östlich von Honerdingen 11700 Kfz / 24 h und auf der K 135 5000 Kfz / 24 h mit relativ geringen Lkw - Anteilen von 700 Kfz / 24 h bzw. 300 Kfz / 24 h. Der Durchgangsverkehrsanteil ist auf der B 209 mit 41 % relativ hoch.

Die Realisierung einer Nordumgehung, die zu einer gesamtstädtischen Verkehrsentlastung führen würde, erscheint in den nächsten 15 Jahren unwahrscheinlich. Es wird empfohlen, Flächen für eine Umgehungstrasse langfristig zu sichern. Für die kurzfristige Verbesserung der Verkehrssituation in der Walsroder Innenstadt werden Maßnahmen an den heutigen Knotenpunkten angeregt (Planungsfall P 3, Verlegung der K 135 in das Plangebiet, Pfortneranlagen für MIV, Verkehrslenkungsmaßnahmen, Knotenumbauten). Unter Berücksichtigung der o.a. Annahmen zur Gewerbeentwicklung ergibt sich für die B 209 östlich Honerdingens eine Verkehrsstärke von 14500 Kfz / 24 h und zwischen dem Vorbrücker Ring und der K 135 von 20500 Kfz / 24 h. Diese Verkehre können von der Bundesstraße aufgenommen werden.

2.5 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes können im Boden verborgene Bodendenkmale vorhanden sein. Sofern diese bei Bauarbeiten angetroffen werden, sind die Schutzbestimmungen des § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes und die Meldepflicht zu beachten. Die Meldung ist ggf. an den Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. zu richten.

3. Bestandssituation, Bewertung und Schlußfolgerungen für die Planung;

Das Plangebiet hat eine siedlungsräumlich eigenständige Lage ca. 6 km von der Kernstadt Walsrodes entfernt. Es ist z.Zt. über die B 209 zur Kernstadt und an die Autobahn A 7 angebunden.

Auf einer leichtwelligen Geländekuppe liegend wird das Plangebiet heute mit Ausnahme einzelner höher zu bewertender, gehölzbestandener Senken und Wegesrandgehölzen vollständig ackerbaulich genutzt. Der Boden bietet eine mittlere Ertragsqualität.

Neben den hinsichtlich der Erholungsqualität bedeutsamen Elementen im Umfeld (Biotop 'Kleines Moor', Senken, Waldränder) bestehen Anknüpfungsmöglichkeiten für das Wanderwegenetz (Rundwege Walsrode - Fallingb., Meinerdinger Kirche, NSG Lönsgrab) mit vorhandenen Straßen und Wirtschaftswegen. Insbesondere der gehölzbestandene Tietlinger Weg ist als alte Verbindung nach Tietlingen behutsam in die Planung zu integrieren und für die Erholungsnutzung zu sichern (Wanderweg). Der Weg muß als Erschließungsweg für die zur Stadt Walsrode gehörende Ortschaft Tietlingen genutzt werden.

Das Wanderwegenetz verbindet im Umfeld die Ziele Meinerdinger Kirche, Lönsgrab/Böhmeaue, Steinförthsbachtal sowie Tietlingen und Honerdingen über den

Tietlinger Weg. An den Rändern des Plangebiets sollte das Netz ergänzt werden; für das Gebiet sollte eine Durchlässigkeit angestrebt werden.
Unter Freiraumaspekten ist das Plangebiet ferner durch offene Wassergräben entlang der Straßen und wasseraufnehmende Senken geprägt.

Im Süden bildet die B 209 den Plangebietsrand. Diese Straße fungiert als Autobahnanbindung für die Stadt Walsrode (11700 Kfz/24 h, 70 kmh Fahrgeschwindigkeit erlaubt, 8.5 m Fahrbahnbreite).

Struktur des Plangebiets:

Das durch eine eiszeitliche flachwellige Grundmoränenablagerung entstandene Geestgebiet liegt im Einflußbereich der Allerniederung im Süden und in nördlichen Teilflächen zur der Böhmeniederung. Das Relief ist östlich Honerdingens neben der markanten allgemeinen Kuppenlage mit Höhen von 50 müNN bis 60 müNN im Plangebiet durch kleine 1-2 m tiefe Senken geprägt. Bei großen Niederschlägen kann sich dort Oberflächenwasser sammeln. Der Grundwasserflurabstand liegt in einer Tiefe von ca. 5 - 10 m. Der Boden besteht weitgehend aus Sanden. Es können laut ingenieurgeologischen Untersuchungen mittlere Durchlässigkeitswerte von $2,5 \times 10^{-4}$ zugrundegelegt werden (siehe Kap. 2.4).

Neben den Straßenbäumen an der B 209 (einschließlich Böschungsbereich) und an der K 135 sind insbesondere im südlichen Plangebiet ausgewachsene Gehölzstreifen mit Überhältern entlang des 'Tietlinger Wegs', am 'Ützinger Kirchweg', am 'Eichenkamp' sowie entlang eines Wirtschaftsweges (Planstr.D) landschaftsprägend und erhaltenswert. Dasselbe gilt für eine Gehölzgruppe in einer Senke im nördlichen Plangebiet. Entlang zweier Wirtschaftswege befinden sich jüngere Feldhecken. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der genannten Gehölzbestände und ruderalen Säume entlang des weitmaschigen Wirtschaftswegenetzes als artenarmes Intensivackerland ausgeprägt.

Östlich des 'Ützinger Kirchwegs' befindet sich eine Gülleanlage des landwirtschaftlichen Betriebes an der B 209. Über das Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei 20 KV-Leitungen.

In einer nördlichen Teilfläche verläuft eine Erdgastransportleitung nach Fallingbostal. Es sind 6 m breite Schutzstreifen und 20 m breite Sicherheitsstreifen einzuhalten.

Die vorhandenen Wirtschaftswege des Plangebiets sind entsprechend der Eintragung in die Kartenunterlage mit 2,5 m bzw. 3 m breiten Asphaltstreifen befestigt, die angrenzenden Streifen sind als Schotter bzw. Rasenstreifen überfahrbar.

Als Randbezüge des Plangebiets sind folgende Aspekte zu nennen:

Im Grenzbereich zur geplanten Wohnbebauung bestehen hinsichtlich der Emissionen Abstandserfordernisse bzw. Einschränkungsnotwendigkeiten für das Gewerbe (siehe Kap. 2.4). Das Wegenetz aus der Siedlung sollte angebunden werden. Die Ortsdurchfahrt Honerdingen (K 135) ist stark belastet. Es ist eine Verlagerung von Verkehren in das Plangebiet anzustreben.

Dem Plangebiet südöstlich vorgelagert liegt das Biotop 'Kleines Moor', das mit seiner Bewaldung, dem offenen stehenden Gewässer in der Mitte (Kolk), den Röhr-richt/Verlandungszonen und den charakteristischen Hochmoorbulten aus Torfmoor, sowie den natürlichen Abflüssen (Rüllen) vielfältigen Lebensraum für Flora und

Fauna bietet und noch relativ naturnah erhalten ist. Bestehenden Verlandungstendenzen sollte entgegengesteuert werden.

Die Landschaft wird durch dieses der Geländekuppe vorgelagerte Element im Zusammenwirken mit den Gehölzbeständen im Umfeld maßgeblich bestimmt, insbesondere aus Richtung des vielgenutzten Wanderweges im Süden. Diese Qualität kann nur über eine großräumige Freihaltung erhalten werden.

Im Norden wird durch die Bahnlinie Walsrode - Soltau der Landschaftsraum mit den Böhmeauen sowie das Naturschutzgebiet und Denkmal Löngrab optisch abgetrennt. Dieser Bereich entfaltet eine starke Anziehungskraft für Freizeit- und Erholungsnutzungen mit regionalem bis überregionalem Bezug. Öffentliche Übergänge über die Bahn bestehen lediglich an der K 135 im Norden und vom Tietlinger Wanderweg im Osten des Plangebiets. Ein zusätzlicher Bahnübergang ist für die zu verbessernde Durchlässigkeit für Naherholungsnutzungen wünschenswert. Für den östlich des Plangebiets liegenden großflächigen Golfplatz besteht eine Erweiterungsoption nach Süden. Auch hier sind bestehende Schallschutzansprüche für die langfristige Entwicklung zu berücksichtigen (siehe Kap. 2.4).

4. Ziele des Bebauungsplans Nr. 73

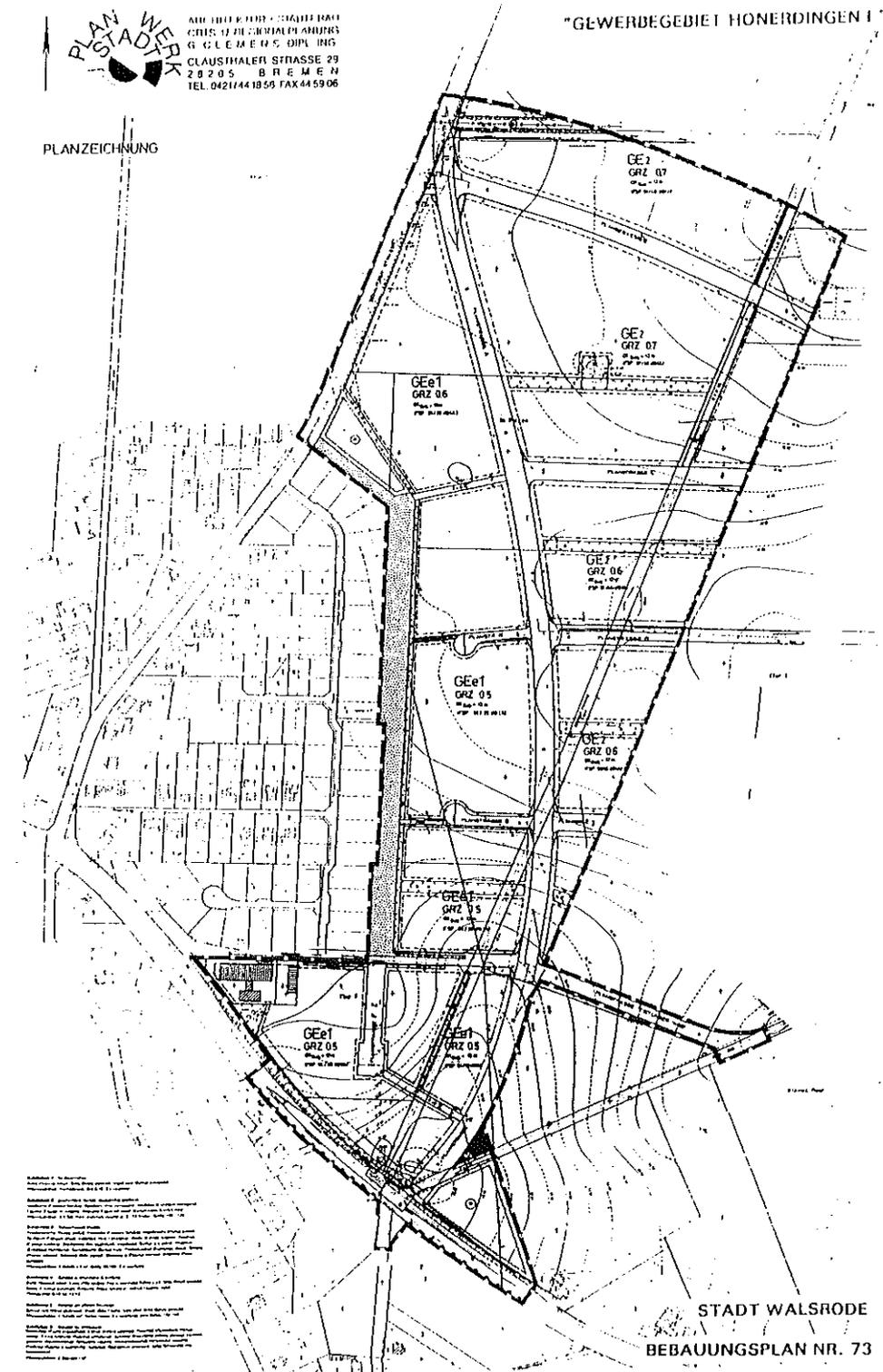
Basierend auf den städtebaulichen und freiraumplanerischen Bewertungen, den kommunalen Entwicklungsabsichten und den raumordnerischen Vorgaben bestehen für den Bebauungsplan die folgende Planungsziele:

1. Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit gehobenen Qualitätsansprüchen für das Mittelzentrum Walsrode
 - Einpassung des ersten Abschnittes in den langfristigen Gesamtzusammenhang
 - Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsansprüche (variable Grundstücksgrößen)
 - landschaftsgerechte Einbindung und grünordnerische Ausprägung.
 - gute Ausnutzung und charakteristische Gebietsorganisation
2. Sicherung der Schutzansprüche benachbarter Nutzungen
3. Erhaltung und Weiterentwicklung des Wanderwegenetzes
4. Entlastung der Ortsdurchfahrt im Zuge der bestehenden K 135.
5. Erhaltung von Optionen zur Verkehrsentslastung Walsrode (Nordumgehung B 209)
6. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73

Auf der Grundlage der Rahmenplanüberlegungen und der 33. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der Planzeichnung Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege), Gewerbegebiete, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

Abbildung: Verkleinerung der Bebauungsplanzeichnung (ohne Maßstab)



5.1 Gewerbegebiete

Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete sind liberal gefaßt, um ansiedlungswilligen Firmen und Betrieben größtmögliche Freiheiten bei der Grundstücksnutzung zu gewähren. Um einen Gesamtzusammenhang der Gewerbeflächen zu erzeugen und um das Erfordernis von Ersatzflächen zu begrenzen, werden neben Maßnahmen in öffentlichen Flächen auch auf den Baugrundstücken grünordnerische Mindestanforderungen definiert. Die Gliederung des Gesamtgebietes wird vorgeprägt, indem mit der Anordnung der Erschließungsstraßen und der Festlegung und Bündelung von Bepflanzungen und anderen Kompensationsmaßnahmen die rückwärtigen Grundstücksbereiche aneinander zugeordnet werden.

Als Organisationsprinzip der Gewerbegebiete ist vorgesehen, die Verwaltungsgebäude bzw. kundenbezogenen Betriebsteile in den vorderen Grundstücksteilen unterzubringen und die Produktions- und Lagernutzungen nach hinten zu orientieren. Dieses soll durch entsprechende Beratungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erreicht werden. In den zur Straße gelegenen Bereichen soll eine größere Öffentlichkeit erzeugt werden (Adresse) und somit das Image eines geordneten Gesamtgebietes unterstützt werden. Betriebe mit ähnlichen Erfordernissen hinsichtlich der Grundstücksgrößen sollen zusammengruppiert werden, um Inhomogenitäten zu vermeiden.

Die festgesetzten GE-Gebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, die von ihrer Konzeption auf solche Gebiete angewiesen sind. Dies trifft auf die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten, die im bestehenden Gewerbegebiet Quintusstraße konzentriert werden sollen, nicht zu. Die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind mit Ausnahme der Vergnügungsstätten zulässig (TF Nr. 1).

Im Hinblick auf die bestehende Einzelhandelssituation, insbesondere im Innenstadtbereich von Walsrode, sind unerwünschte Einzelhandelskonzentrationen im Gewerbegebiet zu verhindern. Hierzu ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprechend der durch die Bez. Reg Lüneburg modifizierten "Ulmer Liste" festgesetzt, innenstadtrelevanten Einzelhandel als größere Fachgeschäfte auszuschließen, bzw. nur Einzelhandelseinrichtungen zu zulassen, die den aufgeführten Sortimenten entsprechen. Darüberhinaus sind die Randsortimente eng begrenzt worden, um nicht in anderer Form den Kanon der innenstadtrelevanten Angebote zu unterlaufen. Entsprechende Festsetzungen wurden auch in anderen Gewerbegebieten gemacht (Quintusstr., II u. III) Auf diese Weise besteht für die Randlage der Stadt an der B 209 kein Anreiz mehr, hier großflächigen Einzelhandel anzusiedeln.

Auf der Basis des schalltechnischen Gutachtens (s. Kap. 2.4 und Anhang II) sind die Gewerbegebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier den Geräusch-Emissionsverhalten gegliedert. Im Sinne von Grenzwerten werden Kontingente (Anteile an der Gesamtmission) der Flächengröße zugeordnet. Festgesetzt werden immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) mit herabgestuften 54/39 dB(A) / m² (Tag / Nacht) in den GEE₁-Gebieten (Flächen westlich der Planstraße A).

Dieser Wert bedeutet eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf ihren Emissionscharakter auf den Standard von Mischgebieten (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Insofern wird hier die Bezeichnung GEE (eingeschränkt) verwendet. In den übrigen GE₂-Gebieten gelten die Werte 61/46 dB(A) / m². In der TF Nr. 2 werden ferner die zugrunde zu legenden Berechnungsgrundlagen angegeben. Durch die Festsetzung von IFSP ist die Wirkung an den Immissionsorten maßgeblich; durch bauliche Anordnungen und lärmindernde Maßnahmen auf den Baugrundstücken können im Einzelfall höhere Emissionen auf den Grundstücken zugelassen werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' für das benachbarte Wohnen ist durch den festgesetzten Schallschutz gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Beschränkung auf max. 12 m Gebäudehöhe definiert, ausgenommen sind untergeordnete Bauteile bis 15 m² Grundfläche, die max. 3 m höher sein dürfen. (TF Nr. 3). Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahn in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks. Weil auf Baustraßen verzichtet werden soll, besteht von Anfang an eine für die Höhenfestsetzung praktikable Bezugshöhe. Mit der auf die Topografie bezogenen Höhenfestsetzung ist eine harmonische Einordnung von Baukörpern gesichert, da großkronige Bäume diese Einfassen bzw. überragen können.

Im Plangebiet werden Grundflächenzahlen von 0.5, 0.6 und 0.7 festgesetzt. Diese gegenüber § 17 BauNVO herabgestuften Ausnutzungsziffern, die durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um 50% bzw. bis max. 0.8 überschritten werden dürfen, ergeben sich aus erforderlichen Flächenanteilen für die Grünordnung (s.u.), Reduzierungen, die sich aus den Abstandsbestimmungen der NBauO ergeben und den vorstrukturierten Flächenzuschnitten. In den engmaschiger strukturierten, von der Bautiefe knappsten Baugebieten sind daher GRZ-Ziffern von 0.5 für kleinere Grundstücke und in den mit größerer Tiefe gegliederten GE-Gebieten GRZ-Ziffern bis 0.7 für vorzusehende größere Betriebsgrundstücke festgesetzt. Durch den kommunalen Grundbesitz kann die Grundstücksvergabe entsprechend gesteuert werden. Die festgesetzten Flächen zum Bepflanzen bzw. zum Erhalt von Bepflanzungen sollen auf die Grundstücksfläche zur Bestimmung der GRZ angerechnet werden.

Mit der TF Nr. 4 erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen als Mantellinien in Abständen von 5 m bzw. 3 m von den Straßen und Grenzen. Aufgrund der Anforderungen zur Bepflanzung und zur Niederschlagswasserversickerung sind die nichtüberbaubaren Seitenabstandsflächen von Nebenanlagen etc. freizuhalten; diese Bereiche dürfen dementsprechend nicht versiegelt werden.

Die Zulässigkeit offener Lagerplätze wird auf die 'hinteren' Grundstückszonen beschränkt; die vorderen Zonen sollen öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen vorbehalten sein und baulich möglichst geschlossen wirken. Auch eine den Gebietscharakter negativ beeinflussende Gestaltung der vorderen Grundstücksbereiche soll damit vermieden werden.

Bei den an den Straßeneinmündungen festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen darf der Bewuchs mit Ausnahme von Einzelbaum-Hochstämmen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten (TF Nr. 10). Die Flächen sind auf Basis der nach EAE'95 erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt worden.

In Verlängerung der Planstraße H bis zur öffentlichen Grünfläche wird eine 4 m breite Trasse im Gebiet GE₁ als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walsrode zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Trasse ist für das Entwässerungssystem der öffentlichen Flächen notwendig.

Im nördlichen Gewerbegebiet GE₂ liegt eine Erdgas-Transportleitung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH. Für einen 6 m breiten Schutzstreifen besteht grundsätzliches Bauverbot sowie das Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen, z.B. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Sicherheitsstreifens von 20 m beidseits der Leitungssachse ist die Trägergesellschaft vor Beginn zu informieren und zu beteiligen.

Die über das Plangebiet verlaufenden 20 KV-Leitungen sollen im Rahmen der Plangebietserschließung in Abstimmung mit den Leitungsträgern erdverkabelt werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem B-Plan vermerkt.

Grünordnerisch sind mit der TF Nr. 5.1 zu erhaltende Großgehölze auf den Baugrundstücken festgesetzt, soweit sie sich in die Gesamtstruktur eingliedern (Böschungsgehölze an der B 209, am 'Ützinger Kirchweg' und am 'Tietlinger Weg' sowie am 'Eichkenkamp', eine gehölzbestandene Senke im nördlichen Plangebiet). Eine Überbauung der gehölzbestandenen Flächen wäre äußerst eingriffsintensiv. Neben den erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Boden' sowie 'Arten- und Lebensgemeinschaften' wären auch Kompensationsmaßnahmen für den Verlust dieser visuell hochwertigen Landschaftselemente erforderlich. U.a. wegen der touristischen Schwerpunkte ist eine grünordnerische Ausprägung und Vernetzung im Plangebiet beabsichtigt. Diese ergibt sich aus der durchgängigen Bepflanzung der Straßen und den nachfolgend genannten Maßnahmen auf den Grundstücken. Die vorhandenen markanten Gehölze wurden dabei in das System eingebunden. Auf den Baugrundstücken sind Pflanzstreifen 'a' mit mittig vorzusehenden rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke festgesetzt (TF Nr. 5.3). In diesen Flächen sollen durchgängig ökologische Aufwertungen mit Großgehölzen, die eine Einbindung und Gliederung der Gewerbenutzungen bewirken, und flächige Verbesserungen (Mulden, Teiche, Wiesen) konzentriert werden.

Auch in den am westlichen Gewerbegebietsrand festgesetzten Pflanzstreifen 'b' sind zur Einbindung enge Baumreihen aus heimischen Arten (Gehölzliste 1) zu pflanzen. Mit dem entlang der Planstraßen H und G in den Gewerbegebieten festgesetzten Pflanzstreifen 'c' sollen Straßeneinbindungen erreicht werden. Entlang der B 209 sind in den Pflanzstreifen 'd' Ergänzungspflanzungen festgesetzt.

Für die Baugrundstücke wird ferner die Bepflanzung mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je vier Einstellplätze und der Mindestumfang von 10% der Grundstücksfläche für die Bepflanzung festgesetzt (TF Nr. 5.2). Mit den grünordnerischen Regelungen wird eine Vernetzung der ökologisch wertvollen Bereiche auf den Baugrundstücken mit den in öffentlichen Flächen festgelegten Bepflanzungen angestrebt um somit entsprechende Qualitätsansprüche zu sichern.

Auf Basis der mit den Bodenuntersuchungen festgestellten guten Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung (s. Kap. 2.4) wird die Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplan Nr. 73 mit der TF Nr. 6 festgesetzt. Die schadlose Zuführung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Das nicht verun-

reiniertes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann direkt an die Versickerungsmulden bzw. Rigolen angeschlossen werden. Die Niederschläge auf den Betriebsflächen sind einer mechanischen Reinigung zu unterziehen (Absetzbecken, Versickerung über belebte Bodenzone, Schönungsteiche). Das Wasser darf nur in gereinigtem Zustand dem Untergrund zugeführt werden (Grundwasserschutz).

Die Brauchwassernutzung ist zulässig. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen des Bebauungsplans, die dem Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch das Bauvorhaben dienen, werden aus dem Kaufpreis finanziert.

Die Festsetzung der zeitnahen Ausführungen von Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken (TF Nr. 5) und auf öffentlichen Flächen (TF Nrn. 7-9 sowie 12) mit dem Vorhaben (Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben) dient der besseren Kontrollierbarkeit und Absicherung der Planziele. Mit der TF Nr. 12 werden Restkompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet definiert (s. Kap. 6). Bei der Umsetzung sind entsprechend dem Eingriff Quantifizierungen aus diesem Ersatzflächenpool auf privatrechtlicher Basis durch die Kommune zu regeln.

5.2 Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege

Aufbauend auf der Rahmenplanstruktur werden in der Planzeichnung hierarchisch Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Hauptanschlüsse an die übergeordneten Straßen (B 209, K 135) sind komplexe Umbauten der Anschlußknoten erforderlich. Im Bereich der B 209 sind Linksabbiegespuren sowie eine neue Ampelkreuzung notwendig. Ein entsprechender Entwurf des Stadtbauamtes ist der Flächenausweisung zugrunde gelegt worden. Als Alternative für die gewählte Ampelkreuzung wurde zu Beginn der Planung auch eine Kreisverkehrslösung intensiv geprüft, jedoch im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Celle verworfen. Wie in Kap. 2.4 bereits erwähnt besteht aus der heutigen Verkehrsbelastung mit Werten über 60 dB(A) nachts Handlungsbedarf für den Schallschutz. Der Knotenpunkt vis-à-vis des 'Meinerdinger Kirchweges' soll auch als Anschluß von Süden fungieren, der Straßenanschluß nach Tietlingen wird verlagert. Der vorhandene 'Tietlinger Weg' soll als Fuß- und Radwegeverbindung (F+R V) in seiner heutigen Struktur erhalten bleiben. Die Straßenverkehrsanbindung nach Tietlingen erfolgt über die nach Norden versetzte Planstraße 'Tietlinger Weg'. Die Achse der Planstraße A verläuft im Einmündungsbereich rechtwinklig auf die B 209.

Die 'Bomlitzer Straße' (K135) soll am nördlichen Einmündungspunkt in die Planstraße A (K 135 neu) eingehängt und im Bereich der Ortsdurchfahrt langfristig zurückgebaut werden. An der Einhängestelle soll ein Anschluß an die Bomlitzer Straße für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen werden.

Ob auch Anliegerverkehr zugelassen werden soll und wie dieser ggf. angeschlossen wird, wird im Rahmen der Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. entschieden, dabei ist die Verhinderung von Schleichverkehren durch das Altdorf besonders zu beachten. Die Planstraße A fungiert dann auch als Ortsumgehung des Ortsteils Honerdingen und entlastet die Ortsdurchfahrt vom täglichen Berufsverkehr von und nach Walsrode. Der geringfügig längere Weg in Richtung Walsrode Zentrum ist hinnehmbar: Zum einen, weil die Planstraße A gleichzeitig das Gewerbegebiet erschließt und damit auch der entstehende gewerbliche Verkehr aus dem Ort Honerdingen herausgehalten wird und zum anderen, weil dadurch die auf der Westseite Honerdingens geplante

Umgehung entfallen kann; diese war durch den landschaftlich empfindlicheren Teil (Rand des Steinforthbachtals) vorgesehen. Zudem wird mittelfristig gesehen ein steigender Anteil des gewerblichen Verkehrs sich stärker in Richtung Autobahn also nach Osten orientieren und von dort kommen. Aus diesen Gründen steht die Lage der Straße östlich der Ortschaft Honerdingens mit den langfristigen Verkehrsbedürfnissen im Einklang.

Von den vorhandenen Straßen werden die 'Bomlitzer Straße', die B 209 und die Verlängerung der Straße 'Eichenkamp' festgesetzt. Der 'Eichenkamp' ist westlich des Plangebiets nicht für die Gewerbegebietserschließung vorgesehen; die Durchgangsmöglichkeit wird auf den Fuß- und Radverkehr beschränkt.

Die festgesetzten Planstraßen A bis H sowie die Planstraße 'Tietlinger Weg' sind Neuerschließungen, wobei die Planstraße D auf der Trasse eines bisherigen Wirtschaftsweges liegt. Zur Ausprägung eines qualitativ hochwertigen Gewerbeareals (Image), zur Orientierung sowie zur ökologischen Vernetzung und somit zur Kompensation von Eingriffen aus der Versiegelung im Bereich von Verkehrsflächen sind als grünordnerische Maßnahmen durchgängige Baumstreifen mit max. 10 m Pflanzabständen bzw. max. 14 m bei Einfahrten festgesetzt worden (TF Nr. 7). Ausgenommen wurden Einfahrtsbereiche. Die Baumarten wurden für die Straßen differenziert, für die Haupterschließungsstraßen A und B sind als markante Arten Eichen ausgewählt worden. Soweit bei den verbleibenden Straßen und Wegen markante Gehölze vorhanden sind, werden diese zum Erhalt festgesetzt; für die Bepflanzungslücken werden Ergänzungspflanzungen festgesetzt. Die Planstraßenquerschnitte sind entsprechend ihrer Nutzungsanforderung dimensioniert. Für die Planstraßen A und B ist vorgesehen: mittig 6,5 m breite Fahrbahnen, 2,5 m breite Parkstreifen / Abbiegespur, daran anschließend beidseitig 1,5 m breite Baumstreifen, beidseitig Gehwege mit je 1,5 m Breite sowie beidseitig 2,5 m breite Entwässerungsmulden. Im Bereich der Einmündung in die B 209 sind zusätzlich Aufstellspuren und Flächen für Hinweistafeln sowie Flächen für Anschlüsse an die Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Verkehrsfläche ist hier dementsprechend in der Breite ausgedehnt worden.

Die Planstraßen C, D, E, F sind mit 7,5 m breiten Fahrbahnen ohne Parkstreifen und ansonsten mit gleichem Aufbau wie die Planstraßen A und B konzipiert, wobei der an der Planstraße D vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt wird (s.o.).

Die Planstraßen G und H sind von untergeordnetem Charakter. Die Bepflanzung ist hier z.T. auf die Gewerbegrundstücke verlagert. Als Fuß- und Radweegeanbindung sind Durchlässigkeiten von Westen nach Osten sowie innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung aus der Rahmenplanung übernommen. Für die Fuß- und Radwege sind ebenfalls standortgerechte heimische Bepflanzungen des Seitenraumes zur Vernetzung festgesetzt (TF Nr. 7.5).

Die Trasse des 'Ützinger Kirchwegs' wird im nördlichen Plangebiet als Fuß- und Radweg F+R III und IV und als begleitende öffentliche Grünfläche gesichert. Über diese Trasse soll die langfristig erforderliche Wegeverbindung nach Nordosten (Lönsgrab / Böhmeaue) durch das Plangebiet geführt werden. Ebenfalls können im nördlichen Abschnitt ggf. später Verbindungsfunktionen mit langfristig vorgesehenen Gewerbeflächen untergebracht werden.

Die bei Einmündungen notwendigen Anfahr- und Annäherungssichten (Sichtfelder gemäß EAE'95) sind innerhalb der Straßenräume durch die Festsetzung von

Hochstämmen gewährleistet. Auch auf Privatgrundstücken können lediglich Hochstämmen in diesen Flächen gepflanzt werden (TF Nr. 10).

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Verkehrsflächen sind den Erschließungsvorhaben in der TF Nr. 11 zugeordnet. Als spätester Pflanzzeitpunkt ist die erste Pflanzperiode nach Fertigstellung der Straßen festgelegt. Die Straßen werden mit einem parallelen Widmungsverfahren für die öffentliche Nutzung freigegeben.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Die am Westrand des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Abpufferung der Gewerbeflächen gegenüber dem Wohnen. Die Fläche soll als naturnahe Parkanlage mit Wegen, Wiesenbereichen, standortgerechten heimischen Bepflanzungen und offenen Wasserhaltungsbereichen aufgewertet werden (TF Nr. 8). Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Einmündungsbereich des Tietlinger Wegs in die Planstraße A zum Anschluß der Fußwege sowie für entwässerungstechnisch benötigte Flächen festgesetzt worden.

Entlang des Fuß- und Radweges IV soll auf der heutigen Trasse des 'Ützinger Kirchwegs' eine öffentliche Grünfläche gesichert werden. Diese dient langfristig der Verbindungs- sowie ggf. der Entwässerungsfunktion.

5.4 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend der Ausarbeitung des Tiefbauamtes der Stadt Walsrode sind für die Regenwasserbeseitigung in den Straßenseitenräumen Mulden / Rigolenflächen vorgesehen. Diese sind für die Straßenentwässerung auf ein zehnjähriges Regenereignis dimensioniert. Darüber hinausgehende Spitzenmengen von Niederschlagswasser sollen in den festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung zwischengespeichert werden und zeitlich sowie mengengesteuert an die Vorfluter weitergegeben werden. Da diese Flächen nur selten für die Niederschlagswasserbewirtschaftung benötigt werden, sollen sie durch eine naturnahe Gestaltung ökologische Qualitäten entwickeln und zu einem positiv geprägten Gebietsimage beitragen. Es sind in der TF Nr. 9 daher 30 % der Flächen als Sukzessionsbereiche bestimmt und eine Randbepflanzung mit freiwachsenden Hecken festgesetzt.

6. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der notwendigen Inanspruchnahme des Plangebiets für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Walsrode ist der Verlust von landwirtschaftlichen Intensivackerflächen und der Verbrauch nichtbesiedelter Landschaft verbunden. Eingriffe entstehen durch erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen infolge der großflächigen Bodenversiegelungen. Zur Vermeidung von Eingriffen werden bei der langfristigen Entwicklung die empfindlichen Landschaftsbereiche südlich des Tietlinger Wegs (Kleines Moor und angrenzende Flächen) von der Besiedelung freigehalten (s. Deckblatt Rahmenplan und Abbildung in Anhang I).

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, die Eingriffsminderungen und die Kompensation werden im folgenden gegenüber gestellt.

1) Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen

Eingriff:

- Versiegelung offenen Bodens (intensivlandwirtschaftliche Nutzfläche, artenarm ausgestattet) für Fahrbahn- und Parkierungsflächen, befestigte Flächen für Fuß- und Radverkehr
- Besiedelung offener Landschaftsbereiche

Eingriffsminderung

- Begrenzung der Versiegelung durch festgesetzte versickerungsoffene Oberflächen
- Regenwasserbewirtschaftung mit großen Flächenanteilen für Entwässerungsmulden / Rigolen in den Seitenräumen

Kompensation

- dichte Straßenbepflanzungen, Schaffung neuer Lebensräume
- Gliederung des Gesamtbereiches mit städtebaulichem Gesamtkonzept (Randausbildung, Vernetzung, Ausstattung)

Die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausgeglichen.

2) Eingriffe durch die Baugrundstücksnutzungen (GE-Gebiete)

Eingriff

- Versiegelung offenen Bodens (artenarm ausgestattete Intensivackerflächen) durch Bebauung und Betriebsflächen; mikroklimatische Veränderungen (Erwärmung)
- Verlust offener Landschaft, Verdrängung von Lebewesen der offenen Feldflur

Eingriffsminderung

- Herabstufung der GRZ-Ziffern gegenüber § 17 BauNVO,
- Einschränkung der Bauhöhen auf 12 m; diese Gebäudehöhen können durch die festgesetzten Bepflanzungen optisch eingebunden werden
- grünordnerische Verknüpfung nicht überbaubarer Flächen
- weitgehende Erhaltung markanter Großgehölze im Plangebiet
- Festsetzung der Niederschlagswasser-Bewirtschaftung auf den Baugrundstücken

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung naturnah zu gestaltender öffentlicher Grünflächen sowie Flächen zur Regelung des Wasserabflusses mit ökologischen Aufwertungen als Lebensraum für Flora und Fauna (TF Nrn. 8 und 9)
- Bepflanzungsfestsetzungen auf mindestens 10% der Baugrundstücke (Ausgleich für Bodenversiegelungen)
- bauliche Dimensionierung sowie grünordnerische Gliederungen und Einbindungen in die Umgebung (Orts- und Landschaftsbild)

Kompensation außerhalb des Plangebiets

Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind externe Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter 'Boden' und 'Landschaftsbild' im Bereich des 'Kleinen Moores' und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ersatzflächenpool, TF Nr. 12.2) sowie Ergänzungspflanzungen beiderseits des 'Tietlinger Wegs' (TF Nr. 12.1) vorgesehen. Zur langfristigen Verhinderung von Nährstoffeinträgen in das Hochmoor sollen die direkt angrenzenden Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden (Pufferzonen); Entwässerungs-

maßnahmen sollen vermieden werden; die Gehölzaufwüchse im Bereich des Hochmoores sollen entkusselt werden. Der zunehmenden Verlandung soll durch Pflegemaßnahmen entgegengewirkt werden. Am Rand sind partielle Gehölzanzpflanzungen vorzunehmen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die festgesetzten GRZ-Ziffern 0.5 bzw. 0.6 oder 0.7 dürfen gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen etc. um 50% bzw. bis max. 0.8 überschritten werden. Es ergeben sich folgende potentielle Maximalversiegelungen in den Baugebieten:

Gewerbegebiete mit festgesetzter	GRZ 0.5:	$F_{ges.} = 94.503 \text{ m}^2$
Maximalversiegelung durch Bebauung (GRZ):		47.252 m ²
zusätzliche max. Versiegelung (GRZ-Überschreitung):		23.626 m ²

Gewerbegebiete mit	GRZ 0.6:	$F_{ges.} = 43.132 \text{ m}^2$
Maximalversiegelung durch Bebauung (GRZ):		25.879 m ²
zusätzliche max. Versiegelung (GRZ-Überschreitung):		8.676 m ²

Gewerbegebiete mit	GRZ 0.7:	$F_{ges.} = 90.865 \text{ m}^2$
Maximalversiegelung durch Bebauung (GRZ):		63.606 m ²
zusätzliche max. Versiegelung (GRZ-Überschreitung):		9.087 m ²

max. Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Bebauung (GRZ):	136.736 m²
zusätzliche Maximalversiegelung (GRZ-Überschreitung):	41.389 m²

Die Versiegelungseingriffe erfolgen im wesentlichen auf Intensivackerflächen, die gemäß der "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie als 'Boden mit allgemeiner Bedeutung' in die Wertstufe 2 einzuordnen sind. Durch die Eingriffe erfolgt eine Abwertung auf Wertstufe 3. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind die Faktoren 0.3 bzw. 0.2 (für Nebenflächen) anzusetzen. Es ergibt sich folgender Kompensationsbedarf aus der Bodenversiegelung:

$$136.736 \text{ m}^2 \times 0,3 = 41.021 \text{ m}^2$$

$$41.389 \text{ m}^2 \times 0,2 = 8.278 \text{ m}^2$$

Gesamtkompensationsbedarf:	49.299 m² =	4,95 ha.
-----------------------------------	-------------------------------	-----------------

Kompensation

Als plangebietsinterne Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelungseingriffe sind die festgesetzten Grundstücksbepflanzungen (10% der Gewerbeflächen plus z.T. darüberhinausgehende Festlegungen von Bepflanzungstreifen = 2,3 ha), die naturnahe Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen (1,05 ha abzgl. 20% für Wegeflächen = 0,85 ha) sowie die naturnahe Ausgestaltung in den Regenrückhaltebereichen (0,77 ha abzgl. 50% für technische Anteile = 0,4 ha) anzurechnen. Es stehen somit **plangebietsintern 3,55 ha** für die Kompensation zur Verfügung.

Für die notwendige Restkompensation sind **externe Maßnahmen auf 1,4 ha** erforderlich. Im Plangebietsnähe können dazu Bepflanzungsmaßnahmen entlang des 'Tietlinger Wegs' auf einer Fläche von insges. 0,4 ha bzw. Maßnahmen im Bereich des "Kleinen Moores" in Anrechnung gebracht werden. In den mit umliegenden Gehölzen 4,25ha großen Bereich "Kleines Moor" und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen soll ein städtischer **Ersatzflächenpool** für die

langfristigen Gewerbeentwicklungen eingerichtet werden (s. Anhang I, TF 12.1 und 12.2).

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die externen Kompensationsmaßnahmen mit vertraglichen Vereinbarungen gesichert (TF 12.3). Die Sicherung erfolgt für eine Fläche von 1,0 ha im Bereich des „Kleinen Moores“ mittels städtebaulichem Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Walsrode. Die Bepflanzungsmaßnahmen auf 0,4 ha entlang des „Tietlinger Weges“ wurden in einem weiteren städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Walsrode gesichert.

Hinsichtlich der Schutzgüter 'Luft', 'Klima' sowie 'Arten- und Lebensgemeinschaften' entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf (nicht erhebliche Beeinträchtigungen), weil die wertvollen gehölzbestandenen Bereiche nicht baulich überplant werden. Bzgl. des Schutzgutes 'Wasser' erfolgt eine Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerungen und schadlosen Zuführungen zum Grundwasser im Plangebiet, der Eingriff ist daher nicht erheblich und entwickelt kein weiteres Kompensationserfordernis.

Beeinträchtigungen durch die Veränderungen der visuellen Erscheinung der Landschaft werden mit den Maßnahmen für das Schutzgut 'Boden' kompensiert. Durch die Bepflanzung der Planstraßen mit großkronigen Bäumen, der Gewerbegrundstücke, der Grünflächen und der topografisch angepassten festgesetzten Höhenbegrenzung auf 12,0 m ü. OK nächstgelegener Verkehrsfläche sowie die generelle Freihaltung und Aufwertung der Flächen im Bereich 'Kleines Moor' werden die Gewerbeflächen harmonisch in die Landschaft eingebunden.

7. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt.

Einzelheiten der technischen und rechtlichen Bedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand der rahmensetzenden Bauleitplanung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Stadt Walsrode.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt.

Das Regenwasser wird weitgehend im Gebiet bewirtschaftet. Überschüssige Spitzenmengen werden im Plangebiet zurückgehalten und zeitversetzt sowie mengenbegrenzt an den Vorfluter abgegeben bzw. versickert oder verdunstet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

Erdgasleitung

Im nördlichen Plangebiet ist eine Erdgas-Transportleitung nach Fallingb.ostel als Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der BEB eingetragen. Als nachrichtliche Darstellung wird übernommen: Es sind dort 6 m breite Schutzstreifen einzuhalten. Hier gilt ein absolutes Bauverbot. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls verboten. Beiderseits der Trasse gelten 20 m als Sicherheitsstreifen. Vorhaben in diesem Streifen sind von der BEB genehmigen zu lassen. Aus Sicherheitsgründen ist bis spätestens 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im

Leitungsbereich Kontakt zum Leitungsbetrieb *BEB Erdgas und Erdöl GmbH Leitungsbetrieb Steimbke am Koppelberg 31634 Steimbke, Tel. 050 26810* aufzunehmen.

Die über das Plangebiet verlaufenden 20 kV-Freileitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die Erde zu verlegen (siehe Hinweis auf der Planzeichnung).

8. Städtebauliche Werte

Gewerbegebietsflächen/GEe	22.85 ha
Verkehrsflächen	6.01 ha
Öffentliche Grünflächen	1.05 ha
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	0.77 ha

Plangebietsfläche B-Plan Nr. 73	30.68 ha

9. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Der B-Plan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets sowie die Durchführung von Bauvorhaben. Die Plangebietsfläche ist weitgehend im Besitz der Stadt Walsrode, so daß die vollständige Inanspruchnahme der Bauflächen bei der momentanen Nachfrage gesichert ist.

Soweit weitere Flächen angekauft werden ist die Stadt bereit, bei der Ersatzlandbeschaffung Hilfe zu leisten. Der Güllebehälter am Uetzinger Kirchweg muß auf Kosten der Stadt umgesetzt werden. Hierzu sind zwischen der Stadt und den Eigentümern/Betreibern Vereinbarungen getroffen worden.

Es entstehen Kosten für den Ausbau der Straßen- und Wege, einschließlich 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. Hinzu kommen die Kosten für Schmutzwasserkanäle und die in Straßenseitenräumen notwendigen Versickerungsmulden / Rigolen

Die geschätzte Summe der Ausbaukosten beträgt für die genannten Maßnahmen ca 6,50 Mio DM. Davon beträgt der Anteil für den 1. Bauabschnitt des Strassen- und Kanalausbaus 2,99 Mio DM.

Die Stadt ist bestrebt, für den 1. Bauabschnitt Fördermittel aus dem 'EG-Haushalt in Höhe von 550 TDM zu bekommen. Der 1. Bauabschnitt umfaßt den Umbaukosten der Kreuzung an der B 209 sowie die Kosten der Straßen- und Kanalausbauten Planstraße A bis auf die Höhe zwischen den Planstraßen D und E einschl. den an die Planstr. A anschließenden Straßenteilen der Planstr. F, G und E, sowie den Neuanschluß Tietlinger Weg.

Die Grunderwerbskosten, die Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen und die Kosten der Verlegung des Güllebehälters sind in den genannten Kosten nicht enthalten.

Die entstehenden Kosten werden nach den Satzungen der Stadt Walsrode abgerechnet und auf die Anliegergrundstücke umgelegt.

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

Anhang I zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 73

Übersichtstabelle Eingriff / Ausgleich für den Bereich des Rahmenplans

Büro Kreikenbaum und Heinemann, Bremen

1

Überplanter Bereich	Bestandsbewertung	Verlust, Beeinträchtigungen, Eingriffe durch die Überplanung	Vermeidung von Beeinträchtigungen, Eingriffsminderungen, Ausgleichsmaßnahmen
1) Gewerbeflächen und inneren Erschließungsstraßen Zentrales Plangebiet nordlich des Tiefinger Weges und östlich des kleinen Hochmoors	<p>Boden, Luft, Wasser Großteils unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche, Regenwasser versickert an Ort und Stelle (kaum Gräben vorhanden), trocken-sandige bis frisch-feuchte Böden, teilweise Staunässe, mittlere bis geringe Bodenwerte - 94,3 ha Ackerflächen incl. Straßen- und Wegflächen, davon - 1,7 ha ruderalisierte Randstreifen entlang der Wege und - 2000 qm Junge Feldhecke Grundwasserbelastung durch Herbizideinsatz und Düngung, bei windiger Wetterlage Staubeentwicklung durch unbedeckte Ackerkrume, Aufheizungseffekt bei den asphaltierten landwirtschaftlichen Wegen</p> <p>Lebensraum Mit Ausnahme einiger Gehölzgruppen/Senken und Windschutzhecken artenarmes Intensivackerland, ruderaler Säume an den Wegen bestehen großteils aus Arten der nitrophilen Säume Vorkommen von Tierarten, zu deren Lebensräumen die offene Feldflur gehört.</p> <p>Landschaftsbild Offene, durch die flachwellige Topographie geprägte Landschaft mit einigen inselartigen Gehölzgruppen- und -reihen, Waldflächen befinden sich angrenzend im Norden und Westen des Gebietes.</p>	<p>Boden, Luft, Wasser Dauerhafter Verlust offenen Bodens und landwirtschaftlicher Nutzflächen, mikroklimatische Veränderungen (Erwärmung) durch Versiegelung bisher unbebauter Flächen.</p> <p>Lebensraum Verdrängung des Wildbestandes sowie von diversen Vogelarten (z.B. Giehlvögel), zu deren Lebensräumen die offene Feldflur gehört Geringe Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation</p> <p>Landschaftsbild Gravierende Landschaftsveränderung durch flächige Bebauung der offenen Landschaft.</p>	<p>Boden, Luft, Wasser Es sind keine stark luftverunreinigende Betriebe vorgesehen (Vermeidung). Als Eingriffsminderung ist die Sammlung und Versickerung des weggehend unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken und Abstandsflächen vorgesehen. Die Bepflanzung der Gewerbestandorte, Gebietsränder und Straßen sind als ökologische, kleinklimatische Ausgleichsmaßnahmen geplant Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a.</p> <p>Lebensraum Bepflanzung der Plangebietsränder und Gewerbestandorte in Kombination mit der Anlage von Versickerungsgräben, Mulden, Rigolen, naturnahen Regenrückhalteflächen, Schaffung neuer Lebensräume für feuchte- und nassliebende Arten von Flora und Fauna (Eingriffsminderung, Ausgleichsmaßnahmen). Erhalt der vorhandenen Großgehölze (Vermeidung). Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a;</p> <p>Landschafts- und Ortsbild Städtebauliches Konzept mit klarer Gliederung und Einbindung der Grundstücke sowie des gesamten Plangebietes; weitgehende Integration der vorhandenen Wanderwege und Feldwege mit den (z.T. vorhandenen) prägnanten Gehölzgruppen- und -reihen, die mit Ergänzungspflanzungen in das neue Siedlungsgefüge eingebunden werden sollen (Vermeidung und Ausgleich) Baubehrenbeschränkung als Rücksichtnahme auf die vorhandene flachwellige Topographie (Vermeidung) Verzicht auf die Bebauung südlich des Tiefinger Weges zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der wichtigen Blickbeziehungen v.a. von Mäherdingen aus (Vermeidung) Siehe auch Ausgleichsmaßnahmen P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a;</p>

2

Überplanter Bereich	Bestandsbewertung	Verlust, Beeinträchtigungen, Eingriffe durch die Überplanung	Vermeidung von Beeinträchtigungen, Eingriffsminderungen, Ausgleichsmaßnahmen
2) Straßenerschließung Neue Kreisstraße 135: Nordumgehungsstraße nicht im F-Plan-Verfahren, Planfeststellung notwendig	<p>Boden, Luft, Wasser bei der geplanten Straße unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen und vorhandene Vegetationen - 4,3 ha Ackerflächen, siehe P. 1), versiegelter, asphaltierter landwirtschaftl. Weg mit Aufheizungseffekt</p> <p>Lebensraum artenarmes Intensiv-Ackerland, artenarme nitrophile Säume an Weg- und Ackerändern</p> <p>Landschaftsbild s. P. 1)</p>	<p>Boden, Luft, Wasser siehe oben P. 1) keine negativen Beeinträchtigungen bei Überplanung des asphaltierten landwirtschaftl. Weges</p> <p>Lebensraum s. P. 1)</p> <p>Landschaftsbild s. Erläuterung P. 1)</p>	<p>Boden, Luft, Wasser Versiegelungsanteil der Fahrbahn und Parkstreifen ca. 50% der festgesetzten Verkehrsfläche (Eingriff); Ausstattung der restlichen Flächen mit versickerungsoffenen Oberflächen (Eingriffsminderung) Bepflanzung mit Bäumen, Saumstreifen sowie offene Entwässerungsgräben haben den Effekt des Ausgleichs im Klima- und Wasserhaushalt (Ausgleichsmaßnahmen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a;</p> <p>Lebensraum Dichte Straßerbepflanzungen mit Bäumen und Saumstreifen sowie offene Entwässerungsgräben/Rigolen schaffen neue vernetzte Lebensräume für feuchte- und nassliebende Arten von Flora und Fauna (Eingriffsminderung, Ausgleichsmaßnahmen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a;</p> <p>Landschafts- und Ortsbild Gliederung des Gesamtbereiches in einem Städtebaulichen Gesamtkonzept, Strukturierung der Straßen v.a. durch Baumreihen (Eingriffsminderung, Ausgleichsmaßnahmen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe P. 3, 4, 4a, 5, 6, 6a;</p>

3

Überplanter Bereich	Bestandsbewertung	Verlust, Beeinträchtigungen, Eingriffe durch die Überplanung	Vermeidung von Beeinträchtigungen, Eingriffsminderungen, Ausgleichsmaßnahmen
3) Waldflächen und Aufforstungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<p>Boden, Luft, Wasser - 1,4 ha junge Fichtenaufforstung - 0,66 ha junge Eichen- Kiefernauflorstung - 4,63 ha ca. 50-jähriger Kiefernwald, lückige Waldränder - 0,28 ha ca. 100-jähriger Eichen- Birkenwald - 0,08 ha Ackerfläche Humusbildung durch Laubfall und abgestorbene Gehölze, Podsolierung und Versauerung der Böden bei Nadelgehölzen, Sauerstoffneubildung und Wasserspeicherfähigkeit der Waldflächen sind besonders positiv hervorzuheben</p> <p>Lebensraum • artenreicher Eichen-Birkenwald mit reichhaltiger Strauch-/Krautschicht und gut ausgebildetem Waldrand • artenarmer Kiefernwald mit lückig ausgebildetem Waldrand, Versauerung des Bodens durch Nadelwald-Monokulturen</p> <p>Landschaftsbild Waldflächen umrahmen das Plangebiet und prägen zusammen mit den großen, flächigen Ackererschlägen das typische Landschaftsbild der Geest</p>	<p>Boden, Luft, Wasser keine Beeinträchtigung der Wald- und Gehölzflächen, quantitative und qualitative Verbesserungen sind vorgesehen</p> <p>Lebensraum Artenvielfalt (Flora und Fauna) wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Landschaftsbild Wald- und Gehölzanteil im Plangebiet wird merklich größer</p>	<p>Boden, Luft, Wasser • Umwandlung von ~ 6,03 ha Kiefernforst incl. der Fichtenaufforstung in einen Eichen-Birkenwald (Kiefernanteil nicht mehr als 20-30%) - qualitative, ökologische Ausgleichsmaßnahme • Erweiterung der Waldflächen um ca. 0,88 ha Aufforstung zu einem Eichen-Birkenwald (Ausgleich) • Ergänzung der schwach ausgebildeten Waldränder mit standortgerechten Gehölzen (Ausgleich) • Erhalt der weitvollen Altbaumbestände, v.a. Eichen (Vermeidung)</p> <p>Lebensraum Erhöhung der Artenvielfalt (Flora und Fauna) durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen (Ausgleich) Erhaltung und Ergänzung des Gehölz-Altbestandes (Vermeidung, Ausgleich)</p> <p>Landschaftsbild Einfassung und Einbindung des zukünftigen Gewerbestandes durch Erhaltung und Erweiterung des Laubwaldanteiles. Die exponierten Standorte der Waldflächen und Baumreihen bilden wichtige Blickbeziehungen (Vermeidung, Ausgleich)</p>

4

4a

5

6

6a

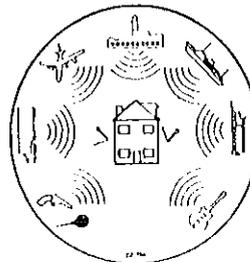
Überplanter Bereich	Besandsbewertung	Verlust, Beeinträchtigungen, Eingriffe durch die Überplanung	Vermeidung von Beeinträchtigungen, Eingriffsminderungen, Ausgleichsmaßnahmen
4) Grünflächen • östl. des Neubaugebietes • westl. vom Golfplatz • nordl. vom Tiellinger Weg	Boden, Luft, Wasser - 5,6 ha Ackerflächen (unversiegelte landwirtsch. Nutzfläche - siehe 1) wegbegleitende Gehölzflächen befinden sich nördlich vom Tiellinger Weg.	Boden, Luft, Wasser keine Beeinträchtigung zu erwarten	Boden, Luft, Wasser Überplanung als Grünfläche (5,6 ha), als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (4,24 ha) • Erhaltung- und Schaffung von 'grünen' Fußwegeverbindungen (Vermeidung, Ausgleich) • Ausbildung von 'grünen Rändern' zur Abgrenzung konträr zueinander stehenden Nutzungen (Ausgleich) • Erhalt/Embeziehung der vorhandenen Gehölze (Vermeidung) • Flächenbereitstellung (Mulden, Teiche, Gräben) für die offene Versickerung und Haltung von anfallendem Regenwasser aus den angrenzenden Gewerbegrundstücken (= unbelastetes Wasser der Dächer und befestigten Flächen, Ausgleich) • Die Gesamtheit der Maßnahmen bewirkt Sauerstoffneubildung und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit (Verdunstung), = positive Auswirkung auf mikro-klimatische Ebene durch Temperaturausgleich (= stärkere Abkühlung als auf den versiegelten Flächen, Eingriffsminderung)
4a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • südlich vom Wald an der Bahntrasse	- 4,25 Ackerfläche incl. einer ca. 1,4 ha große Brachfläche zwischen Eisenbahnlinie und asphaltierter Sonderfläche mit unterirdischen Gasbehälter Bodenverhältnisse der Ackerflächen siehe P. 1) Gehölze Säume bedecken den Boden und tragen so zur besseren klimatischen Situation und Artenvielfalt bei, vgl. auch P. 3) Lebensraum (4,4a) der größte Anteil sind artenarme Ackerlandflächen, siehe 1), die vorhandene Brachfläche (Arten der Ackerunkrautgesellschaften, Rainfarne-Belluhgesellschaften) mit großen Erdaushubflächen sowie die Gehölzstreifen entlang des Tiellinger Weges und die Gehölzgruppe mit Unterholz- und Saumstreifen sind dagegen als artenreich (Flora, Fauna) und vielfältig einzustufen Landschaftsbild (4,4a) offenes Agrarlandschaft, so die Geländestufe am Tiellinger Weg bildet eine räumliche Einheit (Gehölzgruppe westlich des Golfplatzes sowie die übrigen im Gebiet verstreuten Baumgruppen in den Senken bilden kleine 'grüne Inseln'	Lebensraum keine Beeinträchtigung zu erwarten Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen zu erwarten	Lebensraum Schaffung neuer Lebensräume durch Anpflanzung von Gehölzen (Vernetzung) und Anlage von offenen Versickerungs- und Wasserhaltungsflächen (Vermeidung, Ausgleich, siehe oben) Landschafts- und Ortsbild Schaffung von neuen durchgehenden gehölzbestandenen Wegebeziehungen und interessanten, ökologisch hochwertigen Freiräumen (Vermeidung, Ausgleich) Durch Ballbehaltung des Tiellinger Weges und der übrigen Gehölzgruppen bleiben wichtige Blickachsen erhalten (Vermeidung)
5) Kleines Hochmoor, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Boden, Luft, Wasser Gesamtfläche Moor und Wald - 4,25 ha, feuchte, nasse Senke, Teich, mit umgebenden Großgehölzen, unter dem schluffig-sandigen Oberboden befindet sich eine mächtige Ton-/Lehmschicht, die wasserundurchlässig ist Gefahr der Gewässer- und Mooreutrophierung/Schadstoffbelastung durch Düngung und Herbizideinsatz durch die direkt angrenzenden Ackerflächen.	Boden, Luft, Wasser keine Beeinträchtigung zu erwarten	Boden, Luft, Wasser Erhalt durch Pflegemaßnahmen des noch intakten, essetlich entstandenen Hochmoors Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen: • Verhinderung von weiterem Nährstoffeintrag und Entwässerung (Pufferzonen, keine Entwässerungsgräben), Vermeidung • Auslichtungs-/Entkusselungsmaßnahmen (Kiefern, Birken, Pfeifengras); Ausgleich
6) Flächen für die Landwirtschaft • zwischen Tiellinger Weg und B209 hinter der Hofstelle • zwischen Tiellinger Weg und B209 vor westlichem Waldrand	Boden, Luft, Wasser - 14,84 ha Ackerfläche, (Gesamtflächen G 6a = 23,57 ha) vgl. P. 1) Lebensraum artenarmes Ackerland, siehe auch P. 1) Landschaftsbild offene, durch die flachwellige Topographie geprägte Landschaft	Boden, Luft, Wasser keine Beeinträchtigung zu erwarten Lebensraum keine Beeinträchtigung zu erwarten Landschaftsbild keine Beeinträchtigung zu erwarten	Boden, Luft, Wasser Erhaltung und Festsetzung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Vermeidung) Lebensraum Aufweitung der artenarmen Flächen durch Ergänzung der angrenzenden Gehölzpflanzungen (Boden, Luft, klimatische Verbesserung; Ausgleich) Landschafts- und Ortsbild Erhaltung wichtiger Blickbeziehungen v.a. von Meinerdingen aus Richtung dem topographisch wirksamen - da höher gelegenen Tiellinger Weg (Vermeidung)
6a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • auf dem Moor- und Waldsüdkant angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen	Boden, Luft, Wasser - 8,48 ha Ackerflächen incl. - 8,25 ha Wegeparzelle mit Gehölzen mit Ausnahme der Gehölze artenarmes Ackerland, s. P. 1) Lebensraum mit Ausnahme der wegbegleitenden Gehölze artenarmes Ackerland, s.o. Landschaftsbild siehe oben P. 6)	Boden, Luft, Wasser keine Beeinträchtigung zu erwarten Lebensraum keine Beeinträchtigung zu erwarten Landschaftsbild keine Beeinträchtigung zu erwarten	Boden, Luft, Wasser Unwandlung der Ackerflächen in extensives Grünland; ständige Bedeckung der Bodenkruone (Humusbildung), keine Bodenverwehung mehr, Verbesserung der klimatischen Situation (Ausgleich) Lebensraum Bildung einer Pufferzone zwischen Hochmoor/Wald und intensiv-Ackerflächen sowie zum Gewerbegebiet, Schaffung von artenreichem Grünland (Flora und Fauna) mit Herbizid/Düngereutlagen (Vermeidung, Ausgleich) Landschafts- und Ortsbild Bis zum Gehölzrand entstehen offene, 'grüne' Flächen, die das Moor harmonisch einbinden (Vermeidung, Ausgleich)

Anhang II zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 73

Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten GBL 98 /130 vom 29.1.1999

SCHALLTECHNIK Nave

Sachverständiger für Schall- und Schwingungstechnik
Dipl.- Ing. Stefan L. Nave VDI
Hannoversche Str. 36
28309 Bremen



Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet in Walsrode-Honerdingen“.

Auszüge:	Kap. 5.2	Übertragen der Gutachteninhalte in den Bebauungsplan
	Kap. 5.3	Vollzug des Bebauungsplans durch die Genehmigungs- bzw. Aufsichtsbehörden (Seiten 18 - 20 ungekürzt).
	Anlage 4	Karte der Immissionsorte und Festlegung der IFSP (Verkleinerung)

5.2 Übertragen der Gutachteninhalte in den Bebauungsplan

Zum Übertragen der Gutachteninhalte in den Bebauungsplan schlage ich folgende Vorgehensweise vor:

- Gliederung der Gebiete gemäß der Anlage 4.
- Die im vorgenannten Kapitel ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel – für den ersten Planabschnitt GE*1 und GE 2 - werden den einzelnen Baugebieten für den Tag und für die Nacht zugeordnet (Festsetzung von Emissionsgrenzwerten nach §1 IV 1 Nr.2 und S.2 BauNVO /3/).

Der im nachfolgenden Kapitel dargestellte textliche Vorschlag sollte als "Hinweis" in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden.

5.3 Vollzug des Bebauungsplanes durch die Genehmigungs- bzw.

Aufsichtsbehörden

In Genehmigungsverfahren für Betriebsänderungen bzw. Betriebsansiedlungen empfehle ich folgendes Verfahren:

Entsprechend der Grundstücksgröße und den in den Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist der Teil-Immissionsschallpegel für den konkreten Betrieb (von einem Sachverständigen) nach DIN 18005 auszurechnen.

Diese Teil-Immissionsschallpegel sind als Geräusch-Immissions-Grenzwerte zu betrachten.

Der sich ändernde bzw. sich ansiedelnde Betrieb sollte jetzt konkret seine Geräusch-Immissionen im Rahmen einer schalltechnischen Prognose nach ISO 9613, VDI 2571 und VDI 2720 errechnen lassen.

Konkret bedeutet, daß jetzt die genaue Lage der Schallquellen mit den exakten schalltechnischen Daten wie z.B. Schalleistungspegeln, Richtwirkungen, Schalldämm-Maße, Einwirkdauer, Zuschläge etc. in Ansatz zu bringen sind.

Kann der Betrieb auf diese Weise nachweisen, daß er "seinen" Geräusch-Immissions-Grenzwert einhält, ist sein Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig,

Überschreitet er den Grenzwert, so sollten Schallschutzmaßnahmen, deren Art ins Belieben des Betriebes gestellt sind, derart durchgeführt werden, daß der besagte Grenzwert eingehalten wird.

Durch die Dimensionierung dieser Grenzwerte ist sichergestellt, daß bei vollständiger maximaler Nutzung der Gewerbegebiete im Plangebiet, die jeweiligen Orientierungswerte an den Wohnhäusern, die dann Geräusch-Immissions-Richtwerte nach /7/ heißen, eingehalten werden (im Rahmen der Meß- und Prognoseungenauigkeit).

Nachfolgend eine empfehlende Formulierung im Bebauungsplan als textliche Festsetzung:

Gliederung der Emissionsflächen für den 1. Planabschnitt:

Emissionsfläche	IFSP (Tag) dB(A)/m ²	IFSP (Nacht) dB(A)/m ²
GE* 1	54	39
GE 2	61	46

Die Ermittlung der jeweiligen Teil-Immissionsschallpegel – bei freier Schallausbreitung - erfolgt durch die Berechnungsgrundlage DIN 18005.

Die konkrete Prognose des Betriebes (Nachweis) ist nach ISO 9613, VDI 2571 und VDI 2720 durchzuführen.

Zusätzlich empfehle ich nachfolgend eine Formulierung des in diesem Kapitel Gesagten als textlichen Vorschlag für einen "Hinweis" in der Begründung zum Bebauungsplan zur Unterrichtung der Genehmigungsbehörden:

Hinweis:

Bei Genehmigungsverfahren für Betriebsänderungen bzw. Betriebsansiedlungen wird folgendes Verfahren empfohlen:

Entsprechend der Grundstücksgröße sowie Lage des Grundstückes und den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist - soweit noch nicht geschehen - der Teil-Immissionsschallpegel für den einzelnen Betrieb nach DIN 18005 zu errechnen (freie Schallausbreitung).

Diese derart gebildeten Teil-Immissionsschallpegel haben den Charakter von Geräusch-Immissions-Grenzwerten.

Der sich ändernde bzw. ansiedelnde Betrieb sollte seine Geräusch-Immissionen im Rahmen einer schalltechnischen Prognose nach ISO 9613, VDI 2571 und VDI 2720 berechnen lassen. (Ausnahme: offensichtlich nicht störende Betriebe).

Die Beurteilungspegel sollten wie folgt gebildet werden:

Tag: Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" Sechste AVwV zum BImSchG vom 28. August 1998, GMBI. S. 501. Dieser Beurteilungspegel wird mit dem o.g. Teil-Immissionsschallpegel (Tag) verglichen.

Nacht: Beurteilungspegel gemäß o.g. TA-Lärm. Dieser Beurteilungspegel wird mit dem o.g. Teil-Immissionsschallpegel (Nacht) verglichen.

Halten die Beurteilungspegel die jeweiligen Teil-Immissionsschallpegel ein, ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Liegen die Beurteilungspegel höher, so sind Schallschutzmaßnahmen, deren Art ins Belieben des Betriebes gestellt sind, derart durchzuführen, daß die Teil-Immissionsschallpegel eingehalten werden.

Bei Messungen sind die Beurteilungspegel analog zur oben dargestellten Vorgehensweise für Prognosen zu ermitteln.

Als Meßpegel sind die Pegel L_{AFTeq} ohne Impulszuschlag oder L_{AFeq} ggf. mit Impulszuschlag möglich.

Einzeltöne entsprechen im allgemeinen nicht dem Stand der modernen Lärmbekämpfungstechnik. Sie sollten daher beseitigt werden. Falls dieses nicht möglich ist, sollte ein Tonzuschlag vergeben werden.

Anlage 4, Blatt 1
GBL 98/730

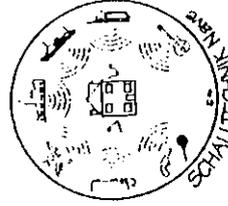
Karte der Immissions-
orte und Festlegung
der IFSP

Bebauungsplangebiet
"Gewerbegebiet Honer-
dingen"
Rahmenplan und
1. Planabschnitt

Maßstab= 1:6000

Auftraggeber:
Stadt Walderode
Stadtbaumeister

erstellt durch:



Programmsystem:
Cadna/A Version 2.80.05

Datum: IFSP delimitation
Blatt: 24.01.99

