

STADT - SOLT AU

BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "FACHMARKTZENTRUM SOLT AU" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 89

GELEGEN ZWISCHEN DEM GEWERBEGEBIET ALMHÖHE UND DER KREISSTRASSE 48

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Solt au diesen Bebauungsplan Nr. 99 "Fachmarktzentrum Solt au" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

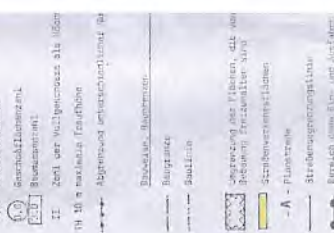
Solt au den 24.10.96

gez. Bargmann
Bürgermeister

L.S.

gez. Fenner
Stadtdirektor

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I S.3486).



TC 2	SO
II	
0,5	0,5

GEH- UND INFARRRECHTE
ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINEN
FAHRRECHT FÜR DIE FEUERWEHR

$$TH = 10\text{ M}$$

Erste vereinfachte Änderung des rechtserwerblichen Grundbesitzes, Nr. 59
Fachmarktzentrum Saitau mit örtlicher
Bauvorschrift über Gestaltung

100

TEIL A PLANZEICHN

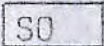
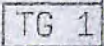
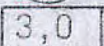
DANSTELLUNGEN OHNE BEZUGSGRADE
 VERBODENE BEZUGLICHE ANLAGEN
 FLURSTÜCKSABGRENZUNGEN
 VERBODENE FLURSTÜCKSGRENZEN
 KUNSTLICH HERGESTELLTE FLURSTÜCKE
 HINGEWIESEN GUT N. N.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1)	1 BauGB
	Sondergebiet Fachmarktzentrum	§11	BauNVO
	Teilgebietsbezeichnung		
0,5	Grundflächenzahl	§16	BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§16	BauNVO
	Baumassenzahl	§16	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§16	BauNVO
TH 10 m	maximale Traufhöhe	§16	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16	BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1)	2 BauGB
	Baugrenze	§23	BauNVO
	Baulinie	§23	BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1)	10 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1)	11 BauGB
- A -	Planstraße	§ 9 (1)	11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1)	11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1)	11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 (1)	11 BauGB
	Sichtfeld	§ 9 (1)	11 BauGB



Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

S

Straßenbegleitgrün

§ 9 (1) 15 BauGB

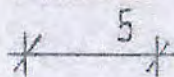


Flächen für Wald

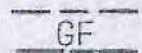
§ 9 (1) 18 BauGB



Wundstreifen

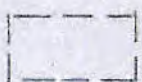


Maßzahl



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB

St

Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25 BauGB



Bäume zu pflanzen

§ 9 (1) 25 BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 (1) 25 BauGB



vorhandene Bäume



künftig fortfallende Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



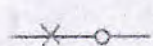
vorhandene bauliche Anlagen

16
13

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

9

Höhenlinien über N.N.

Textl. Festsetzungen geändert
siehe 1. vereinf. Änderung

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO) werden gemäß
§ 11 BauNVO zugelassen:

- großflächige Handelsbetriebe
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Shops
- Gewerbebetriebe in Verbindung mit Handel und Dienstleistung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gemeinschaftswerbeanlagen

Fachgeschäfte mit beratungsintensiven oder innenstadttypischen
Angeboten des gehobenen Bedarfes sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Büroflächen
- Flächen für die Technik
- Werbeanlagen, die den Betrieben zugeordnet sind.
- Werbeanlagen für die Innenstadt und Fremdenverkehrsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet sind, im Sinne von § 8 Absatz 3 BauGB. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so zu bemessen, daß die Anforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Lärmpegelbereich IV, erfüllt werden.

Es gelten folgende verkaufsflächen- und sortimentbeschränkende
Festsetzungen:

1.1 Teilgebiet 1 (TG 1)

Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt mit Gastronomie

Zulässige Verkaufsfläche maximal 9.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Bastelartikel, Weihnachtsartikel,
Hausrat, Spielwaren,
Glas/Porzellan/Keramik als Baumarktsortiment
jeweils maximal 50 qm

1.2 Teilgebiet 2 (TG 2)

SO - Fachmarktzentrum

1.2.1 SB-Warenhaus

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 5.100 qm
einschließlich Getränkemarkt

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Textilien, Schuhe und Lederwaren zusammen maximal 900 qm
je Sortiment maximal 300 qm Verkaufsfläche
ausnahmsweise Überschreitung um 150 qm
für Saison- und Sonderverkäufe
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren
und Kurzwaren zusammen maximal 900 qm
je Sortiment maximal 300 qm Verkaufsfläche
ausnahmsweise Überschreitung um 150 qm
für Saison- und Sonderverkäufe
- kleinteilige elektronische Geräte maximal 300 qm

1.2.2 Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 1.200 qm

- davon

Fachmärkte für Schuhe als Discounter

maximal 400 qm

Fachmärkte für Bekleidung als Discounter

maximal 800 qm, je Markt maximal 600 qm

1.2.3 Fachmärkte Heimtextilien

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 2.800 qm

- je Fachmarkt maximal 2.500 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Gardinen, Deko-Stoffe, Haushaltswäsche und Geschenkartikel

je Sortiment maximal 250 qm Verkaufsfläche

Begrenzung weiterer Sortimente:

- Teppiche-Teppichböden und Farben-Tapeten

je Sortimentgruppe und Fachmarkt

maximal 1.000 qm Verkaufsfläche

1.2.4 Fachmärkte für Fahrräder und Zubehör,

Campingartikel und Autozubehör

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 1.000 qm

Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimente:

- Fahrräder auf maximal 30 % der Verkaufsfläche

1.2.5 Fachmärkte Elektro

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 2.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Hifi-Kleingeräte, Tonträger und PC-Zubehör

auf maximal 20 % der Verkaufsfläche

1.2.6 Fachmärkte für Möbel und Einrichtungsgegenstände

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 10.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Der Anteil der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

- Innenbeleuchtung, Gardinen, Deko-Stoffe, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik

jeweils maximal 200 qm

1.2.7 Sonstige Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente

1.2.8 Shops

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 800 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig

1.2.9 Tankstelle mit Shop

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 200 qm

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann - soweit betriebs-technisch oder wirtschaftlich erforderlich - ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO.

3. **Traufhöhen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche gemäß § 16 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

4. **Sichtfelder**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen der Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. **Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen ist für jeweils 8 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.) im Zusammenhang mit den Einzelstellplätzen zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,5 qm anzulegen. Die Vegetationsfläche ist gegen Befahren zu sichern.

6. **Brandschutzflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der bestehende Waldrand ist in 5,00 m Breite bis zu 3 m Höhe aufzuasten und von Unterholz, Reisig, Totholz sowie Trockengras zu befreien.

Auf 4,00 m Breite ist ein Wundstreifen anzulegen, der jährlich zweimal gefräst werden muß.

Im Sondergebiet ist als Teil des Brandschutzstreifens ein 6,00 m breiter Weg für die Feuerwehr anzulegen (im Bebauungsplan festgesetzt als Fahrrecht für die Feuerwehr).

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Gehölzflächen entlang der L 163

Entlang der L 163 sind auf den angrenzenden privaten Flächen, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind waldsaumartig (mehrreihig und mehrstufig) auszuführen. Je 100 qm Fläche 1 Laubbaum als Heister (Höhe 220-250 cm, 2 x v.) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.)
Unterwuchs: 2 Sträucher je 3 qm Fläche
(Höhe mindestens 50 cm, 2 x v.).

Nadelgehölze sowie immergrüne Sträucher sind zulässig. In den Gehölz-anpflanzungen darf der Nadelholzanteil 30 % nicht überschreiten.

7.2 Gehölzflächen entlang der K 48

Entlang der K 48 sind auf den angrenzenden privaten Flächen, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je 100 qm Fläche 1 Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.). Die Anpflanzungen der Sträucher ist in Form von Gehölzgruppen auszuführen. Auf 30 % der Fläche ist sind 2 Sträucher je 3 qm Fläche zu pflanzen. (Höhe mindestens 50 cm, 2 x v.).

7.3 Gehölzflächen entlang der Straße "Am Hornberg" und der Planstraße - A - Je 100 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v.) zu pflanzen.

Als Unterwuchs ist wahlweise

- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitäre 2 x v., als Strauchhecke 2 Sträucher/lfm. oder als flächendeckende Strauchpflanzung 1 Strauch/qm
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern
- die Aussaat von Landschaftsrasen (RSM 94) vorzunehmen.
- An den Zufahrten ist auch eine Saisonbepflanzung innerhalb der Gehölzflächen zulässig.

7.4 Gehölzflächen entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes Je 100 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v.) zu pflanzen.

Als Unterwuchs ist wahlweise

- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitäre 2 x v., als Strauchhecke 2 Sträucher/lfm. oder als flächendeckende Strauchpflanzung 1 Strauch/qm
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern vorzunehmen.

7.5 Grünflächen entlang der K 48 (Straßenbegleitgrün) (in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB)

Die Böschungen nördlich der K 48 (westlich der Planstraße A) sind als Magerrasenfläche herzurichten. Auf diese Fläche sind Pflanzen der im Planbereich verlorengehenden Vegetation (Silbergras, Echter Schafschwingel, Bergsandglöckchen, Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut) umzusiedeln, ersatzweise neu zu pflanzen oder zu entwickeln.

Die Böschungen nördlich der K 48 (östlich der Planstraße A) sind als landschaftstypische Sandheiden auszubilden mit Arten wie Besenheide, Heidelbeere, Drahtschmiele und Ginster.

8. Gehölzartenverwendung

8.1 Bepflanzung der Stellplatzflächen

Für die unter Nr. 5 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Akazie

8.2 Gehölzflächen entlang der L 163

Für die unter Nr. 7.1 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Kiefer

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Silberweide

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Salweide, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Liguster, Stechpalme, Mahonie

8.3 Gehölzflächen entlang der K 48

Für die unter Nr. 7.2 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Birke

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Salweide, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Liguster, Stechpalme, Mahonie

8.4 Gehölzflächen entlang der Straße "Am Hornberg" und an der Planstraße - A -

Für die unter Nr. 7.3 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen - ist zur Straßenrandbepflanzung folgende Art zu verwenden:

Bäume: Winterlinde

8.5 Gehölzflächen entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes

Für die unter Nr. 7.4 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen - ist zur Bepflanzung folgende Art zu verwenden:

Bäume: Winterlinde, Stieleiche oder Vogelbeere

9. Fassadenbegrünung

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Nicht transparente Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Kletterpflanzen: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

Ranker: Knöterich, Geißblatt, Pfeifenwinde

Efeu muß Überwiegen.

Bei Verblendmauerwerk entfällt das Beflüanzungsgebot.

10. Realisierung der Planzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 8, 8a BNatSchG.)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 5, 7 und 9 sind in der auf den Eingriff folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren als Eingriffsausgleichsleistung abzuschließen.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 8, 8a BNatSchG.)

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 5 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich Stellplatzflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.4 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 1 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.2 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 2 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.3 an der Straße "Am Hornberg" werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 1 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.3 an der Planstraße A werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 2 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.5 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (K 48 und Planstraße A) zugeordnet.

12. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme für Teilgebiet 1 ist je Hektar Grundstücksfläche 0,13 ha Kiefernforst in standortheimischen Laubmischwald umzuwandeln. Für die Durchführung der Maßnahme steht eine Teilfläche des Flurstücks 16/3, Flur 2, Gemarkung Leitzingen zur Verfügung.

Die Ersatzmaßnahme für Teilgebiet 2 wird vertraglich gesichert.

Die Ersatzmaßnahmen sind in der auf den Eingriff folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren als Eingriffsausgleichsleistung abzuschließen.

13. Fußwegeverbindung

Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist eine innere Fußwegeverbindung zwischen der Erschließungsstraße B und dem Einfahrtbereich der Erschließungsstraße A herzustellen.

Lage der Fußwegeverbindung:

40 bis 60 m Abstand zur Erschließungsstraße A.

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist im westlichen Bereich die Warenanlieferung ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß wegen Geringfügigkeit des Nutzungsumfanges und/oder in Verbindung mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen an der nächstgelegenen Bebauung westlich der Walsroder Straße die Schallimmissionen 45 dB (A) nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 NBauO i.V. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen für Gemeinschaftswerbung des Fachmarktzentrums sind innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen bis 20,0 m Höhe über der angrenzenden Straßenoberfläche nach § 16 NBauO als selbständige Anlagen zulässig. Werbefläche bis maximal 10,0 qm Größe.

1.2 Im Übrigen sind Werbeanlagen innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen bis 7,0 m Höhe über der angrenzenden Straßenoberfläche nach § 16 NBauO als selbständige Anlagen oder an Gebäuden zulässig. Werbefläche je Betrieb bis maximal 4,0 qm Größe.

2. Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind zu gliedern, wenn die Abmessungen einer Fassade die Längenausdehnung von 20 m überschreiten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern oder geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche gemäß § 16 NBauO zulässig. Pergolen dürfen die Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2.40 m über der Bezugshöhe überragen.

Heckenpflanzen: Buche, Liguster

4. Hinweise

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die von ihm überdeckten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 "Gewerbegebiet Almhöhe" aufgehoben.

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizulegen, in dem alle Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalpflegebehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Stadt Soltau
Gemarkungen Tetendorf und Meiners, Flur 1, 2
Maßstab 1 : 1000
Herausgegeben vom Katasteramt Soltau
Ausgabejahr 1994
Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Soltau im Mai 1995
Az.: L4 - 10/95

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 28.10.95 L.S. gez. Roser
Katasteramt
Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Dr.-Ing. Manfred Paulsen
c/o Lassen - Paulsen - Partner - Freischaffende Architekten,
Cäcilienstraße 18 in 24340 Eckernförde

Eckernförde, den 21.10.1996 Planverfasser

Paulsen

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 22. 06. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19. 07. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 24. 10. 95 L.S. gez. Fehrer
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 8. 8. 95 den Entwurf des Bebauungsplanes - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. 7. 95 ortsüblich bekanntgemacht. 1. 8. 95

Der Entwurf des Bebauungsplanes - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und der Begründung haben vom 09. 08. 1996 bis zum 09. 09. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 24. 10. 95 L.S. gez. Fehrer
Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 24. 10. 96 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - wird eine Teilfläche des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 "Gewerbegebiet Alshöhe" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - aufgehoben.

Soltau, den 24. 10. 96 L.S. gez. Fehrer
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch) gesetzlich bestimmten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Soltau, den

Anzeige

Der Bebauungsplan - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauGB am 29. 10. 96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch) gesetzlich bestimmten Teile nicht geltend gemacht.

Soltau, den 16. 1. 97

L.S. Landkreis Soltau Fellingbühl
Der (Bürgermeister)
i.V. gez. Fritsch

Beiratsbeschuß

Der Rat der Stadt Soltau ist den an der Genehmigungsverfügung von (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigestanden.

Der Bebauungsplan - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - hat wegen der Auflagen / Maßgaben von bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erstellung der Genehmigungsverfügung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist gemäß § 12 BauGB am 31. 1. 97 in Anbetracht für den Landkreis Soltau-Fellingbühl vom 31. 1. 97, Nummer 1, bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist damit am 31. 1. 97 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 20. 2. 97 L.S. gez. Fehrer
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 9. 2. 98 L.S. gez. Fehrer
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den Stadtdirektor

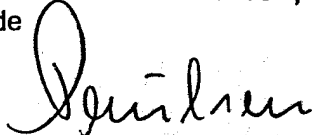
STADT - SOLT AU

Bebauungsplan Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau"
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89

B E G R Ü N D U N G

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgearbeitet
von Dr.-Ing. Manfred Paulsen
c/o
Lassen - Paulsen - Partner - Freischaffende Architekten,
Cäcilienstraße 18 in 24340 Eckernförde

Eckernförde, den 21. 10. 1996


Planverfasser

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Grundlage des Bebauungsplanes	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung	3
3.1 Flächennutzungsplan/Flächennutzungsplanänderung	3
3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
4. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
5. Ziele der Planung	5
6. Angaben zum Bestand	5
6.1 Größe des Geltungsbereiches	5
6.2 Derzeitige Nutzung	5
6.3 Naturräumliche Gegebenheiten, landespflegerische Bewertung	6
6.4 Altlasten	9
7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	25
7.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	25
7.4 Grünordnerische Festsetzungen	29
7.4.1 Waldfläche	30
7.4.2 Sondergebiet	31
7.4.3 Verkehrsfläche	35
7.4.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen	37
7.4.5 Regelung zur Sicherung der Ersatzmaßnahmen	37
7.5 Ver- und Entsorgung	38
7.6 Land- und Forstwirtschaft	39
8. Zusammenfassung des Abwägungsmaterials	39
9. Definitionen und Erklärungen der Begriffe	40

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Soltau mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89
4. Entwicklungskonzept - Freiraum
5. Vegetation 1995 - Bestand und Bewertung -

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom (23. 11. 1994) (BGBl. I S. 3486).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das insgesamt 12,2 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Soltau, ca. 2 km vom Zentrum entfernt; südöstlich der L 163 und nördlich der K 48.

Umgrenzung des Plangeltungsbereichs:

- im Nordwesten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Landesstraße L 163 - Flurstück 33/1,
- im Nordosten durch die nordöstliche und teilweise die östliche Grenze des Flurstücks 16/12,
- im Osten
 - nördlicher Bereich - durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße - Flurstück 70/ 11
 - südlicher Bereich - durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße - Flurstück 16/13,
- im Süden teilweise durch die südliche und teilweise durch die nördliche Grenze der Kreisstraße K 48 - Flurstück 16/8,
- im Westen, Norden und Südwesten durch eine Linie, die durch das Flurstück 16/14 verläuft.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan/Flächennutzungsplanänderung

Die "14. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (1979) der Stadt Soltau" weist das Plangebiet als "Sonderbaufläche für Einzelhandel" gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 12. 9. 1996 mit Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt worden. Sie wurde mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Soltau-Fallingb. am 30. 9. 1996 wirksam.

In diesem Zusammenhang wird auf den Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Die Stadt Soltau ist nach dem Niedersächsischen Landes- Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum eingestuft. Zu den Aufgaben eines Mittelzentrums gehört unter anderem die Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes der Bevölkerung.

Auf Anraten der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg hat die Stadt Soltau bei der GWH Dr. Lademann und Partner - Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung - Hamburg, eine Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Soltau in Auftrag gegeben. Mit der Untersuchung soll die bestehende Informationsbasis zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Soltau aktualisiert und auf der Basis von Prognosen zur Flächenentwicklung bei Fachmärkten mit Sondersortimenten, der zusätzliche Bedarf für Einzelhandelsflächen oder für den großflächigen Einzelhandel in einem Sondergebiet geklärt werden.

Die Gutachter haben erhebliche Defizite im Hinblick auf die Funktion Soltaus als Einzelhandels- Mittelzentrum im ländlichen Raum festgestellt. Aufgrund dieses Gutachtens sollen in Soltau zwei Einzelhandels- Schwerpunkte entwickelt werden: die Innenstadt und das Fachmarktzentrum Soltau im Bereich Almhöhe.

Für den Standort Almhöhe sprechen die günstige Lage am südwestlichen Stadtrand, die vorhandenen Einzelhandelsansätze und die Verfügbarkeit der benötigten Flächen. Gleichwertige Flächen sind im Bereich der Kernstadt und an ihrem Rand nicht vorhanden:

- In der Innenstadt kann das Vorhaben wegen der fehlenden Flächen nicht angesiedelt werden.

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs" an der Lüneburger Straße ist nach Lage und Größe für ein Fachmarktzentrum mit SB-Warenhaus ungeeignet.

- Die Gewerbe- und Industriegebiete an der Celler Straße (B 3) dienen vorrangig der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, die die Nähe zur Kernstadt, günstige Verbindungen zur Autobahn und einen Gleisanschluß benötigen. Die Gebiete sind für die Auslagerung von Gewerbe- und Industriebetrieben aus der Kernstadt geeignet. In den Gebieten sind zwar auch Einzelhandelsbetriebe vorhanden; eine Entwicklung dieser Ansätze zum zweiten Einzelhandelschwerpunkt mit Fachmarktzentrum ist jedoch nicht zu erreichen.

- Die Bereiche westlich, nördlich und östlich der Soltauer Kernstadt sind auf Grund von erheblichen Konflikten mit anderen Nutzungen oder auf Grund von Konflikten mit anderen Entwicklungszielen ungeeignet.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes Innenstadt wird auf die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau hingewiesen. Zur Zeit wird die öffentliche Auslegung vorbereitet.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs erfaßt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 "Gewerbegebiet Almhöhe" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung. In diesem Bebauungsplan sind die überplanten Flächen als Gewerbegebiet und als Verkehrsfläche für den geplanten Anschluß der Straßen "Willinger Werg" und "Am Hornberg" an die K 48 festgesetzt. Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 befindlichen Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 sollen durch den Bebauungsplan Nr. 99 aufgehoben werden.

4. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 99 ist aus den Darstellungen der 14. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Anlage 2) entwickelt und konkretisiert die Ziele und Festlegungen für diesen Einzelhandelsschwerpunkt.

5. Ziele der Planung

Ziel der Stadt Soltau ist es, kurzfristig ihre Funktion als Einzelhandels-Mittelzentrum optimal zu erfüllen. Die Grundlage dafür bildet das Gutachten der GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg.

Auf der Grundlage der Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung hat der Rat der Stadt Soltau beschlossen, zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion Soltaus den Flächennutzungsplan zu ändern und im Bereich Almhöhe eine Sonderbaufläche auszuweisen, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89 vorzunehmen.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen mit einem Fachmarktzentrum geschaffen werden. Im Fachmarktzentrum sollen neben dem bestehenden Fachmarkt "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt" zusätzliche Verkaufsflächen, entsprechend den Aussagen des Gutachtens der GWH, zugelassen werden.

Geplant sind ein SB-Warenhaus mit Getränkemarkt und Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Campingartikel, Autozubehör, Elektro, Möbel und Einrichtungsgegenstände, bei denen die innenstadtrelevanten Sortimente begrenzt werden und sonstige Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente.

Ausgeschlossen werden Fachgeschäfte mit beratungsintensiven oder innenstadttypischen Angeboten des gehobenen Bedarfs, um zusammen mit einer Sortimentbeschränkung und dem Branchenmix die Funktion der Innenstadt nicht durch das Fachmarktzentrum zu gefährden.

Grundgedanke der städtebaulichen Zielplanung ist, mit branchenbezogener selektiver Steuerung die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Soltau planerisch vorzubereiten und zu leiten.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist insgesamt 12,2 ha groß. Überplant wird im nördlichen Bereich eine ca. 3,5 ha bebaute Fläche und im südlichen Bereich eine ca. 8,7 ha unbebaute Fläche.

6.2 Derzeitige Nutzung

Die bebaute Fläche im nördlichen Bereich ist mit einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt besetzt. Der Fachmarkt siedelte sich in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 an. Die Stadt hat entschieden, den Fachmarkt in das geplante Sondergebiet einzubeziehen und den Bebauungsplan in diesem Bereich aufzuheben.

Die unbebaute Fläche gliedert sich in 7.2 ha Ackerfläche, 0.5 ha Waldfläche und 1.0 ha Verkehrsfläche.

Die Fläche des Bebauungsplanes grenzt im Osten an ein Gräberfeld an. Der Landkreis Soltau-Fallingb. weist in seiner Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung vom 6. 2. 1996 ausdrücklich darauf hin, daß auftretende Gegenstände oder Spuren, die auf ein archäologisches Bodendenkmal hinweisen, unverzüglich anzuzeigen sind.

An der L 163 befindet sich gegenüber dem nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches (bestehender Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt) eine Wohnbebauung. Das Gebiet ist durch Schallemissionen von der L 163 belastet. Im Hinblick auf den Schutzanspruch der Lärmimmission wird diese Baufläche als MI-Gebiet, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, eingestuft.

Westlich und östlich der überplanten Flächen schließen Waldflächen an.

Die Erschließung des bebauten Bereichs erfolgt bisher über Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes (Am Hornberg - Willinger Weg) mit Anschluß an die L 163 über die Straße Almhöhe. Das gesamte Gebiet erhält einen neuen (südlichen) Anschluß an die K 48.

6.3 Naturräumliche Gegebenheiten, landschaftspflegerische Bewertung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (14. Änderung des F-Planes) wurde 1995 vom Planungsbüro REGIO PLAN eine grünordnerische Stellungnahme erarbeitet. Das Gutachten beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Vegetation in einem ca. 20 ha großen Untersuchungsraum. Soweit Aussagen den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 betreffen, kommt es zu einer direkten Übernahme in den grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 99. Unverändert übernommen werden die Bestandsaufnahme und die Bewertung.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt hinsichtlich ihrer Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild; sie orientiert sich an den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Herausgeber: Nds. Landesamt für Ökologie.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt verbal - argumentativ anhand der Kriterien der Seltenheit, Wiederherstellbarkeit und Naturnähe. Der Bewertung des Landschaftsbildes liegen zusätzlich die Kriterien Eigenart, Schönheit und Vielfalt zugrunde.

Gemessen an dem Natürlichkeitsgrad:

Wertstufe 1	von besonderer	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wertstufe 2	von allgemeiner	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wertstufe 3	von geringer	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Räumlicher Bereich, naturräumliche Gliederung, Relief

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Naturraumes Südheide (Meisel 1960). Das Relief ist leicht bewegt und fällt, ausgehend von einer Kuppe nördlich der K 48, von ca. NN +70.3 auf NN +67 m ab.

Geologie und Boden

Aus den pleistozänen (eiszeitliche) Sanden und Kiesen haben sich auf diesen grundwasserfernen Geeststandorten stark nährstoffverarmte Podsole entwickelt, welche in diesem Naturraum weit verbreitet sind (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1993). Der Boden im untersuchten Gebiet ist unter Nadelforsten als Überprägter, bei Ackernutzung als stark Überprägter Naturboden einzustufen (vgl. NLÖ 1994). Dem Schutzgut Boden kommt daher eine besondere bzw. allgemeine Bedeutung entsprechend den Wertstufen 1 und 2 zu.

Gewässer und Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Entsprechend der Geologie verfügt der Boden über eine gute Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 200 - 300 mm/a relativ hoch (Stadt Soltau 1995). Nach Erhebungen des Ingenieurbüros Kokemüller und Möker (1995) liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 4,5 m bis 7,5 m unter GOK. Die hohe Durchlässigkeit des Bodens bedingt eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen. Das Schutzgut (Grund-)Wasser ist im Untersuchungsgebiet von allgemeiner Bedeutung; dies entspricht der Wertstufe 2.

Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion mit mildem mittelfeuchtem Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8.3 Grad C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 783 mm (Deutscher Wetterdienst 1990). Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Am südwestlichen Stadtrand gelegen ist das in weiten Teilen mit Wald bestandene Untersuchungsgebiet von Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet für die Stadt Soltau. Der Natürlichkeitsgrad des im Untersuchungsgebiet wenig beeinträchtigten Schutzgutes Luft erhält bei der Bewertung nach Breuer (NLÖ 1994) die Wertstufe 2.

Flora, Vegetation und Fauna

Floristische Besonderheiten wurden im untersuchten Gebiet nicht festgestellt. Hinsichtlich der Vegetation lassen sich im Untersuchungsgebiet verschiedene Biotoptypen und Strukturen unterscheiden: Wälder und Einzelbäume, Äcker, Heideflächen und Magerrasen.

Der größte Teil der überplanten Fläche, ca. 5.0 ha ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf dem Sandacker (Drachenfels 1994) nördlich der K 48 war zu Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Futtergrasmischung mit hohem Anteil Weißklee (*Trifolium repens*) eingesät. Durch den Blütenreichtum gewinnt der vermutlich intensiv genutzte Grünacker Bedeutung als Bienenweide. Dieser naturferne Biotoptyp hat eine geringe Bedeutung, er entspricht der Wertstufe 3.

0.2 ha Fläche sind von **Kiefern- bzw. Mischgehölz-Dickungen** bestanden, welche eine Höhe von ca. 6-8 m erreicht haben. Der Kiefernanteil ist in den Mischkulturen vergleichsweise hoch. Am Rand der Dickungen treten vereinzelt Birken auf. Die Bestände sind dicht und dunkel, so daß ein Unterwuchs fehlt. Entsprechend der Bewertung nach Breuer haben Aufforstungen dieser Ausprägung eine allgemeine Bedeutung, d.h. sie zählen zu der **Wertstufe 2**.

Die 0.5 ha **Kiefernforste** haben Höhen von ca. 12-15 m erreicht. Die Baumschicht besteht zu 5 bis 15 % aus Birken und ist relativ licht. Dadurch konnte sich ein vergleichsweise artenreicher Unterwuchs ausbilden. In der Strauchschicht sind Arten wie Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) anzutreffen. In der Krautschicht kommen typische Arten der bodensauren Nadelwälder vor, wie Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Wurmfarne (*Dryopteris dilata* und *D. carthusiana*), Himbeere (*Rubus vitifidaea*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*) und diverse Moose. Die Waldränder der Bestände sind schlecht ausgebildet, insbesondere dem zentralen Bestand fehlt im Süden ein Waldmantel vollständig.

Mit dem z.T. hohen Birkenanteil in der Baumschicht und dem Birkenjungwuchs im Unterwuchs steht dieser durch den Menschen geprägte Walddtyp dem für diesen Standort typischen trockenen Birken-Eichenwald nahe (vgl. Stadt Soltau 1995). Auch die Kiefer ist eine Art, die natürlicherweise auf podsolierten Sandböden vorkommen kann. Nicht zuletzt hat dieser Biotoptyp aufgrund seiner langen Entwicklungsdauer eine vergleichsweise hohe Bedeutung und wird der unteren Klassifizierung der **Wertstufe 1**, den Biototypen besonderer Bedeutung zugeordnet.

Südlich der Mischgehölz-Dickung und entlang der K 48 sind auf schmalen Streifen landschaftstypische **Sandheiden** mit Arten wie Besenheide (*Calluna vulgaris*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillis*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) und verschiedene Ginsterarten (*Genista* ssp) ausgebildet. Durch die bandartige Struktur erreichen die Heiden trotz beachtlicher Längenausdehnung, nicht den Schutzstatus nach § 28a NNatG. Als schutzwürdigem, halbnatürlichem Biotop kommt den Heiden jedoch eine besondere Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 1** zu.

Ebenfalls nach § 28a NNatG schutzwürdig, aufgrund mangelnder Breite jedoch ohne den Schutzstatus, sind ca. 0,1 ha **Silbergras-Sandmagerrasen** an der südexponierten steilen Böschung der K 48. Auf diesen trockenen Standorten kommen neben der Charakterart Silbergras (*Corynephorus canescens*) weitere typische Arten vor, wie Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*), Bergsandglöckchen (*Jasione montana*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium oilosella*), u.a.. Dieser besonders durch Nährstoffeintrag gefährdete Biotoptyp, ist von besonderer Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 1**.

Entlang der K 48 sind beidseitig im Abstand von jeweils ca. 25 m **Einzelbäume**, überwiegend Birken und z.T. Stieleichen, angepflanzt worden. Die Bäume haben Höhen von ca. 4-6 m erreicht. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt ist z.Zt. noch gering, d.h. sie gehören noch in die **Wertstufe 3**.

Für die Fauna ist das Gebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen Lebensraum für viele weitverbreitete Arten. Sowohl die Misch- und Laubwaldbestände als auch die Heide- und Magerrasenbereiche sind für die Fauna von allgemeiner Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 2**. Ackerflächen und Fichtenforste haben nur eine geringe Bedeutung für die Fauna, entsprechend der **Wertstufe 3**.

Landschaftsbild und Erholung

Das leicht hügelige Untersuchungsgebiet ist zu drei Seiten von ausgedehnten Waldflächen umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an das zur Zeit im Ausbau befindliche Gewerbegebiet. Trotz zunehmender Bebauung im Norden besteht von der Kuppe im Zentrum des Untersuchungsgebietes der Sichtbezug zum Stadtzentrum. Hierdurch erhält der Betrachter Orientierungspunkte und eine Vorstellung über die Entfernung zum Stadtzentrum Soltaus.

Das Untersuchungsgebiet ist mit seinem kleinräumigen Wechsel von landwirtschaftlich und forstlich genutzten Flächen Teil eines sich nach Südwesten fortsetzenden Landschaftsraumes ähnlicher Gestaltung. Das untersuchte Gebiet bildet den Grenzbereich zwischen offener Landschaft und besiedeltem Stadtgebiet.

Im Nordwesten wird das Untersuchungsgebiet von der Walsroder Straße (L 163) begrenzt, im Süden von der K 48. Die K 48 ist beidseitig mit jungen Bäumen bepflanzt, welche jedoch noch keinen landschaftsprägenden Charakter erlangt haben.

Die Straßen und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet stellen Vorbelastungen des ansonsten gering beeinträchtigten Landschaftsbildes dar. Das Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung, entsprechend der Wertstufe 2.

Zwischen der neu auszuweisenden Baufläche und dem im Bau befindlichen Gewerbegebiet verläuft ein ausgeschilderter Wanderweg in Ost-West-Richtung. Trotz der Lärmbelastung durch die K 48 und die L 163 werden insbesondere die waldbereiche im Westen des Untersuchungsgebietes von Erholungssuchenden genutzt. Auch die entlang der L 163 und der K 48 verlaufenden Radwege werden von Radfahrern genutzt.

6.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Soltau-Fallingb. sind für den Geltungsbereich des B-Planes Nr.99 keine Altlasten verzeichnet. Falls bei den Bauarbeiten dennoch unerwartet Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft vorgefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. unverzüglich zu benachrichtigen.

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung von großflächigen Bauflächen mit dem Gebietscharakter Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist der wesentliche Inhalt der Planung. Um der besonderen städtebaulichen Situation am Stadtrand gerecht zu werden, sind folgende Nutzungen zugelassen, bzw. nicht zugelassen.

zugelassen sind:

- großflächige Handelsbetriebe
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Shops
- Gewerbebetriebe in Verbindung mit Handel und Dienstleistung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gemeinschaftswerbeanlagen

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Büroflächen
- Flächen für die Technik
- Werbeanlagen, die den Betrieben zugeordnet sind.
- Werbeanlagen für die Innenstadt und Fremdenverkehrsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet sind, im Sinne von § 8 Absatz 3 BauGB. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so zu bemessen, daß die Anforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Lärmpegelbereich IV, erfüllt werden.

Nicht zulässig sind Fachgeschäfte mit beratungsintensiven, oder innenstadtypischen Angeboten des gehobenen Bedarfes.

Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, die festgestellten funktionalen Defizite des Mittelzentrums für seinen Verflechtungsbereich im Versorgungsangebot zu beheben. Die Planung ist dazu geeignet, Kaufkraft, die bisher entgegen den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung in andere zentrale Orte abfließt, wieder stärker im Mittelzentrum Soltau zu binden.

Die GWH hat in den vorliegenden Untersuchungen und Gutachten, insbesondere in der Einzelhandelsuntersuchung mit Entwicklungskonzept für Soltau, GWH Hamburg, Juli 1995, der Stadt Soltau eine unzureichende und bereits **nachlassende Versorgungsbedeutung** bescheinigt. Diese Einschätzung wird vom Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover, in seiner Untersuchung des geplanten Einkaufszentrums Fallingbommel bestätigt: "... im Bereich Einzelhandel scheint die Entwicklung zu stagnieren, in Bezug auf ihre Funktion als Einzelhandelsstandort für das Umland scheint Soltau an Zentralität gegenüber Nachbargemeinden verloren zu haben ..."

Die Stadt Soltau ist gemäß Aussage des GWH "... als herausragendes Mittelzentrum der Region aufgefordert, die Voraussetzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktionen der Stadt über Ergänzung des Einzelhandelsangebotes zu schaffen. Die jetzt von der Stadt Soltau geplante Ausweisung eines Sondergebietes erscheint geeignet, eine vernünftige Weiterentwicklung der Funktion des Mittelzentrums Soltau einzuleiten."

Mit dem Sondergebiet Fachmarktzentrum Soltau wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereitet. Die Stadt Soltau hat vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan die **raumordnerische Beurteilung** der Festsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des vorhandenen Bau- und Heimwerker-Marktes mit Garten-Center bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde, dem Landkreis Soltau-Fallingb., beantragt. Der Landkreis hat die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg an der raumordnerischen Beurteilung als Fachgutachter beteiligt. Die Stadt Soltau hat dem Antrag ein Gutachten der GWH, Dr. Lademann und Partner, Hamburg beigelegt, das sich sowohl mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt als auch auf die festgelegten Aufgaben und Funktionen der benachbarten zentralen Orte in der Umgebung des Einzelhandels- Mittelzentrums Soltau befaßt.

In dem Antrag auf raumordnerische Beurteilung / in den Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - waren für die einzelnen Teilgebiete alle Fachmärkte zu einer Gesamtverkaufsfläche zusammengefaßt. In der raumordnerischen Beurteilung wurden von der Unteren Landesplanungsbehörde fachmarktbezogene, sortimentbeschränkende Festsetzungen vorgeschlagen, die dazu geführt haben, daß von dieser pauschalen Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche abgewichen werden mußte. Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung wurden die Fachmärkte in einzelne Fachmarktgruppen unterteilt und die diesbezüglichen sortimentbeschränkenden Festsetzungen im Teil B TEXT des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

In ihrer raumordnerischen Beurteilung vom 21. Juni 1996, Az. 60.22-610/54-174 bestätigte die Untere Landesplanungsbehörde im Grundsatz die raumordnerische Verträglichkeit der von der Stadt Soltau geplanten Festsetzungen für Einzelhandel.

Nach Vorliegen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Soltau schließt die Untere Landesplanungsbehörde **negative Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt Soltau** nicht aus. Ursache ist die dargestellte Größenordnung der Verkaufsflächen und der hohe Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten. Die angestrebte Innenstadtaufwertung und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Soltau könnten langfristig gefährdet sein. Um das Fachmarktzentrum mit den raumordnerischen Zielen in Einklang zu bringen, empfiehlt die Untere Landesplanungsbehörde in einigen Bereichen reduzierte Verkaufsflächen festzusetzen.

In gleicher Weise äußert sich die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg. Die IHK begrüßt und unterstützt die Soltauer Bemühungen zur Stärkung des Einzelhandels-Mittelzentrums; sie bestätigt den Handlungsbedarf für Soltau; sie hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das städtebauliche Konzept zweier, sich ergänzender Einkaufsschwerpunkte - aber sie befürchtet, daß auf der Almhöhe ein hochattraktiver Einzelhandelsschwerpunkt entsteht, der die Innenstadt nicht ergänzt, sondern in einem nicht unbeträchtlichem Umfang Kaufkraft von dort abziehen und auf diese Weise die Entwicklungschancen der Innenstadt spürbar beeinträchtigen würde. Dadurch würde die von der Stadt angestrebte Innenstadtaufwertung und langfristig auch die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion gefährdet.

Die Interessengemeinschaft Handel und Gewerbe Soltau befürchtet, daß mit dem Fachmarktzentrum eine übermächtige Konkurrenz für die Innenstadt auf der "Grünen Wiese" entsteht.

Die Stadt Munster sieht die eigene - auf das Stadtgebiet beschränkte - mittelzentrale Funktion durch den Betrieb des geplanten Fachmarktzentrums beeinträchtigt.

Die Stadt Soltau hat bereits im Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, daß die **raumordnerische Einstufung als Mittelzentrum** mit Anforderungen verbunden ist, die planerisch vollzogen werden müssen. Es besteht ein kurzfristiger Handlungsbedarf, damit die Funktion Soltaus als Einzelhandels-Mittelzentrum wahrgenommen und nachhaltig gesichert wird. Die Stadt betreibt deshalb mit Nachdruck die erforderliche Bauleitplanung für den Einkaufsschwerpunkt Innenstadt und für das Fachmarktzentrum. Außerdem beschloß der Rat am 26. 9. 1996 die Überprüfung der in Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete in Randlagen, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und vergleichbare Bereiche gemäß § 34 BauGB auf der Grundlage des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes.

Ziel der Soltauer Bauleitplanungen ist es, den Einzelhandelsstandort Soltau und damit die Stellung der Stadt als Mittelzentrum mit Versorgungsauftrag für das Umland mit Artikeln des gehobenen Bedarfs zu stärken und zu sichern.

Nach Auswertung mehrerer umfangreicher Gutachten der GWH und eigener Bewertung der innerstädtischen Situation hat die Stadt Soltau festgestellt, daß im innerstädtischen Bereich allein auf absehbare Zeit nicht die Möglichkeiten bestehen, die gravierenden **Defizite im Einzelhandelssektor** auszugleichen. Nicht alle für die Attraktivität eines Mittelzentrums erforderlichen Einzelhandelsangebote lassen sich in der Innenstadt ansiedeln. Daher ist es erforderlich, neben dem bestehenden Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt als Ergänzung einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtbereich zu schaffen.

Zwei Einzelhandelsschwerpunkte beinhalten funktionsbedingt die Gefahr schädlicher Überschneidungen und Konkurrenzen. Diese lassen sich nicht vollständig ausschließen, aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen auf ein verträgliches Maß begrenzen, sodaß wesentliche Auswirkungen des neuen Einzelhandelsschwerpunktes - Fachmarktzentrum - auf den Einkaufsschwerpunkt Innenstadt vermieden und die erforderlichen Entwicklungsräume freigehalten werden.

Soweit das Maß der baulichen Nutzung im Fachmarktzentrum innenstadtrelevante Einflüsse haben kann, werden diese nachfolgend näher beschrieben.

Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt

Die Untere Landesplanungsbehörde hat festgestellt, daß dieser Markt mit der geplanten Verkaufsfläche der mittelzentralen Bedeutung des Einzelhandels-Mittelzentrums Soltau entspricht, ohne daß von diesem Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. In ihrer Stellungnahme vom 28. 5. 1996 zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.99 "Fachmarktzentrum Soltau" empfiehlt die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg ergänzende sortimentbeschränkende Festsetzungen. Die Vorschläge der IHK wurden geprüft und, soweit sie nicht bereits genehmigte Sortimente betreffen, als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Fachmarkt "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt"

Bestand:

(Baugenehmigung vom 23. 11. 1994)

Genehmigte Verkaufsflächen für Bau- und Hobbybereich, Gewächshausbereich, Freifläche und Massenbaustoffhalle ca. 8.400 qm. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die zulässige Verkaufsfläche auf 9.000 qm aufgerundet.

SB-Warenhaus mit Getränkemarkt

Im gesamten raumordnerischen Verflechtungsbereich von Soltau ist ein SB-Warenhaus bisher nicht vertreten. Das Einzugsgebiet ist weitläufig und weist eine ungünstige Einwohnerverteilung auf. Außerhalb und am Rande des Verflechtungsbereiches befinden sich eigenständige und einzelhändlerisch nicht zu unterschätzende Einkaufsorte. Die außerhalb gelegenen Einkaufsorte ziehen in nicht unerheblichem Umfang Kaufkraft der Randlagen nach außerhalb des Verflechtungsbereiches ab.

Soltau hat zwar mehrere größere Verbrauchermärkte, es hat sich aber gezeigt, daß diese Verbrauchermärkte nicht die nötige Ausstrahlung für den Einzugsbereich des Mittelzentrums bewirken. Angesichts der unzureichenden und bereits nachlassenden Sogkraft Soltaus im raumordnerischen Verflechtungsbereich mißt die Stadt Soltau der Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Fachmarktzentrum eine wünschenswerte Sogwirkung zu.

Die GWH hat in ihrem Gutachten eine Mindestgröße für das SB-Warenhaus einschließlich Getränkemarkt von 5.100 qm Verkaufsfläche als erforderlich und raumverträglich ermittelt.

Um den wirtschaftlichen Belangen gerecht zu werden, ist die Stadt Soltau als Einzelhandels-Mittelzentrum mit überörtlichem Verflechtungsbereich im ländlichen Raum gehalten, durch Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, die sowohl den privaten als auch den wirtschaftlichen Belangen entsprechen. Da SB-Warenhäuser ab einer Verkaufsfläche von 5.000 qm beginnen, liegt die geplante Verkaufsfläche mit 5.100 qm an der untersten Grenze.

Die Untere Landesplanungsbehörde hält das SB-Warenhaus in der Größenordnung von 5.100 qm **Gesamtverkaufsfläche** insgesamt für "gerade noch vertretbar". Die Industrie und Handelskammer empfiehlt eine **Begrenzung des Food-Anteiles** einschließlich Getränkemarkt auf 2.200 qm Verkaufsfläche, "um eine mögliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung - insbesondere im ländlichen Raum - zu vermeiden."

Daß bei einem SB - Warenhaus grundsätzlich "wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung" im Sinne der Raumordnung und des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegeben sind, wird von der Stadt Soltau nicht verkannt sondern bei der Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wer auf **Nahversorgung** angewiesen ist, will seinen täglichen Bedarf, also in erster Linie Lebensmittel, wohnortnah decken. Dafür sind in den benachbarten zentralen Orten und im Soltauer Stadtgebiet Angebote vorhanden. Weitere Angebote sind geplant - in Schneverdingen und Munster je ein Verbrauchermarkt, in Wietzendorf ein Vollsortimenter, in Soltau die Erweiterung der Edeka und die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Lüneburger Straße.

Da das Gebiet Almhöhe unmittelbar an die Wohngebiete der Südstadt angrenzt, kann das geplante SB-Warenhaus für diesen Teil der Stadt die Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Zur Nahversorgung rechnen die Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs, also in erster Linie Lebensmittel. Das Lebensmittelangebot eines SB-Warenhauses geht weit über das übliche Nahversorgungssortiment hinaus, dabei sind Getränkemarkte nicht und Non-Food-Angebote kaum relevant für die Nahversorgung.

Die GWH, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, hat sich in ihrem Gutachten "Fachmarktzentrum Almhöhe" vom 16. 2. 1996 und in den "Gutachtlichen Anmerkungen zur raumordnerischen Stellungnahme der IHK" mit dieser Problematik auseinandergesetzt.

Die GWH hat die Nahversorgungsangebote benachbarter Städte und Gemeinden erfaßt und bewertet:

Der Food-Anteil des SB-Warenhauses könnte sich grundsätzlich eher auf die kleineren Gemeinden (Bispingen, Neuenkirchen, Wietzendorf) des mittelfentralen Verflechtungsbereiches auswirken. Vor allem im Falle von Bispingen und Neuenkirchen spricht allein die Entfernung gegen eine Nahversorgungsrelevanz des geplanten SB-Warenhauses. Damit die Nahversorgung der Gemeinde Wietzendorf nicht wesentlich beeinträchtigt wird, empfiehlt die GWH eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche des SB-Warenhauses - einschließlich Getränkemarkt - um 1.000 qm auf 5.100 qm.

Die maximale Verkaufsfläche des SB-Warenhauses wurde daraufhin im Entwurf des Bebauungsplanes auf 5.100 qm reduziert. Die Food-Verkaufsfläche sinkt dadurch "nach branchenüblichen Maßstäben von 2.800 qm auf etwa 2.300 qm." Insofern weicht der IHK-Vorschlag flächenmäßig nur unwesentlich von der GWH-Einschätzung ab.

Die GWH stuft eine Beschränkung des Food-Anteiles außerdem eher als kontraproduktiv ein, da sich der Non-Food-Anteil zwangsläufig erhöht und das SB-Warenhaus damit stärker auf die Innenstadt wirkt.

Angesichts der unzureichenden und bereits nachlassenden Sogkraft Soltaus im raumordnerischen Verflechtungsbereich darf die Sogkraft des SB-Warenhauses nicht durch Reglementierungen oder Flächenreduzierungen gefährdet werden.

Das SB-Warenhaus als Magnetbetrieb des Fachmarktzentrums muß sich in Dimensionierung und Leistungsfähigkeit deutlich von der nicht unerheblichen Konkurrenz abheben können. Das Fachmarktzentrum benötigt den Magnetbetrieb in dieser Größe insbesondere im Hinblick auf die Belegungs- und Vermietungsqualität der weiteren Fachmärkte.

Damit die Entwicklung der Innenstadt nicht gefährdet wird, fordern der Landkreis und die IHK beim SB-Warenhaus weitere **Einschränkungen für die innenstadtrelevanten Sortimente**. Die Untere Landesplanungsbehörde fordert weiterhin die Gewährleistung, daß je innenstadtrelevantes Sortiment 300 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Die GWH stellt fest:

"Generell geht von einer ... SB-Warenhaus-typischen Sortimentstruktur keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt aus, da dort nach Genre und Sortimentkompetenz (Sortimenttiefe, Qualitätsniveau sowie Service und Beratung) andere Bedürfnisse und Kundengruppen angesprochen werden. Empirische Untersuchungen zeigen, daß der Einkauf von Bekleidung in SB-Warenhäusern in Relation zur Häufigkeit und Wertigkeit zu einer Innenstadt eine weit untergeordnete Rolle spielt.

Dies wird auch dadurch unterstrichen, daß seit Anfang dieses Betriebstyps bis heute die Flächenproduktivitäten im Non-Food-Bereich etwa nur 40 bis 50 % der klassischen Innenstadtbetreiber erreichen (z.Zt. im Durchschnitt ca. 3.500 bis 4.000 DM).

Mit anderen Worten: 300 qm Non-Food-Fläche des SB-Warenhauses entsprechen nur etwa knapp 150 qm Innenstadthfläche. Insofern benötigen SB-Warenhäuser keine weiteren Sortimentsfestsetzungen, um ihre Auswirkungen auf die Innenstädte zu begrenzen."

Einschränkungen für innenstadtrelevante Sortimente... "dürften sogar das Gegenteil dessen bewirken, was mit ihnen intendiert war:

- * So ist anzunehmen, daß ein SB-Warenhaus, das eine betriebsformenübliche, ausreichend große Bekleidungs-
Textilabteilung B-planseitig nicht führen darf, versuchen wird,
- * andere Sortimentgruppen, die ansonsten branchenüblich
wesentlich kleiner dimensioniert worden wären, nunmehr
bis zur 300-qm-Grenze zu entwickeln.
- * Dadurch könnten künftig Abteilungen eine erhebliche
Innenstadtrelevanz erlangen, die traditionell in SB-Warenhäusern
kaum Auswirkungen hätten.

... Die empfohlenen Festsetzungen beeinträchtigen die Flexibilität des Betreibers im Wettbewerb und sind insoweit geeignet, den für das Fachmarktzentrum wichtigsten Magnetbetrieb zu schwächen."

Um diesen bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgetragenen "Bedenken Rechnung zu tragen, wird empfohlen, die Sortimente durch Zusammenfassung zu Gruppen ... zu begrenzen ..."

"... Auf diese Weise erhält der Betreiber in diesen traditionellen Kernbereichen ausreichende Gestaltungsspielräume, ohne daß in der Praxis für die Innenstadt eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung erwachsen würde."
(GWH 30. 7. 1996).

Die GWH beurteilt die vorgeschlagenen Sortimentbeschränkungen für das SB-Warenhaus grundsätzlich als nicht erforderlich, sondern sogar als möglicherweise schädlich. Daß innenstadtrelevante Sortimente die Fachmarktweite erreichen, beurteilt die GWH als unwahrscheinlich, da nicht branchenüblich und untypisch für die Betriebsform SB-Warenhaus. Die zur öffentlichen Auslegung vorgenommene Zusammenfassung von Sortimenten zu Sortiment-Gruppen beurteilt die GWH als gerade noch vertretbar.

In der Abwägung der Forderung des Landkreises und der Aussagen des Gutachters wird für die zu Gruppen zusammengefaßten Sortimente eine Obergrenze von jeweils 300 qm Verkaufsfläche festgesetzt, um auszuschließen, daß allein für ein Sortiment 900 qm Verkaufsfläche entstehen können. Um die für den Betrieb des SB-Warenhauses notwendige Flexibilität zu gewährleisten, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche um 150 qm für Saison- und Sonderverkauf zugelassen. Sonder- und Saisonverkauf ist bei allen Mitbewerbern üblich und kann daher auch dem SB-Warenhaus nicht verwehrt werden. Der Forderung der IHK nach Begrenzung auf maximal 250 qm Verkaufsfläche je innenstadtrelevantem Sortiment wird aus den dargelegten Gründen nicht entsprochen.

Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe

Gegen die Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren bestehen von Seiten der IHK grundsätzliche Bedenken. Der Landkreis hatte in seiner Stellungnahme vom 21. 6. 1996 ebenfalls Bedenken geäußert und schließt sich im Schreiben vom 9. 9. 1996 bei diesen Fachmärkten der Auffassung der IHK (Schreiben vom 29. 8. 1996 und 28. 5. 1996) an.

In ihrer Stellungnahme vom 28. 5. 1996 begründet die IHK die ablehnende Haltung mit der Standortwahl. Sie befürchtet, daß derartige Fachmärkte auf der "Grünen Wiese" zum Entstehen eines unabhängigen Einzelhandelsstandortes außerhalb der Innenstadt beitragen und das Fachmarktzentrum als "hochattraktiver Handelskomplex Eigenleben entwickelt und in erheblichem Maße Kaufkraft aus der Innenstadt abzieht."

An "integrierten Standorten" bestünden dagegen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen einen Bekleidungs- und einen Schuhfachmarkt mit 1.000 bzw. 800 qm Verkaufsfläche.

Die Stadt verkenne "die vielfältigen Substitutionsbeziehungen, die z.B. auch zwischen Textilien verschiedener Qualität und Preise vorherrschen. Der Kunde, der für eine hochwertige Hose bereitwillig viel Geld ausgibt, kann" - so die IHK in ihrer Stellungnahme vom 28. 8. 1996 - "durchaus auch als Käufer einer Hose schlechterer Qualität in Frage kommen, wenn der Preisnachlaß entsprechend hoch ausfällt. Es gibt also durchaus eine Konkurrenzbeziehung zwischen dem Textildiscounter auf der Grünen Wiese und dem Fachgeschäft in der Innenstadt."

Die IHK hält den Wettbewerb der Betriebsformen grundsätzlich für volkswirtschaftlich wünschenswert, befürchtet allerdings hier den Wettbewerb der Standorte unter ungleichen Voraussetzungen. "Je mehr innenstadtrelevante Sortimente im Randbereich der Städte zu finden sind, desto mehr werden Innenstadt und Grüne Wiese zu Alternativangeboten, obwohl sie sich aus städtebaulicher Sicht eher ergänzen sollen."

Diese Einschätzung der IHK teilt die Stadt Soltau nicht. Die Stadt Soltau betreibt mit den Mitteln der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, dazu gehört auch die Ausweisung des Fachmarktzentrums. Von einem Wildwuchs auf der "Grünen Wiese" kann somit keine Rede sein.

Da die IHK die Soltauer Bemühungen zur Stärkung des Einzelhandels-Mittelzentrums insgesamt begrüßt, den Handlungsbedarf für Soltau bestätigt und keine grundsätzlichen Bedenken gegen das städtebauliche Konzept zweier, sich ergänzender Einkaufsschwerpunkte vorträgt, liegen die Bedenken vorrangig im Bereich der Standortfrage für die angesprochenen Sortimente. Für Standorte außerhalb der Kernstadt in sogenannten integrierten Lagen beurteilt die IHK 1.800 qm Verkaufsfläche ausdrücklich als raumordnungskonform (und innenstadtverträglich).

Standorte für Nutzungen festzulegen, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, sind Aufgaben der Stadt in Ausübung ihrer Planungshoheit. Es gibt hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für das von der Stadt Soltau konzipierte Fachmarktzentrum mit den darin vorgesehenen Sortimenten.

Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nach geltender Rechtslage im Fachmarktzentrum zulässig, wenn sie sich auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich auswirken und die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund ist die Forderung der IHK, auf die Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe ganz zu verzichten, für die Stadt Soltau nicht nachzuvollziehen.

Die Stadt Soltau muß als Mittelzentrum im ländlichen Raum Schwerpunkte bilden, um ihren Versorgungsauftrag für den überörtlichen Verflechtungsbereich zu erfüllen. Die Entwicklung des Einzelhandels muß in die von der Stadt dafür vorgesehenen Schwerpunkte gelenkt werden. Sogenannte integrierte Lagen außerhalb der Innenstadt und andere Gebiete müssen auf das **Schwerpunktkonzept** abgestimmt werden. Das wird in der Regel zum Ausschluß von Neuansiedlungen vergleichbarer Fachmärkte in sogenannten integrierten Lagen oder Gewerbegebieten führen müssen.

Die Stadt Soltau hat z.B. die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße beschlossen, um einen Bauantrag für einen Schuhdiscounter mit über 400 qm Verkaufsfläche an der Celler Straße (B3) zurückstellen zu können. Solche Ansiedlungen würden die vorhandene disperse Einzelhandelsstruktur noch verstärken. Damit würden die städtebaulichen Mängel mit negativen Auswirkungen auf die bereits nachlassende Sogkraft Soltaus noch verstärkt.

An der dualen **Entwicklungsstrategie** führt bei realistischer Betrachtung kein Weg vorbei. "Die Versorgungsstrukturen Soltaus sind heute gerade nicht ausgeglichen; das Fachmarktzentrum leistet vielmehr erst einen Beitrag hierzu, da die im interkommunalen Wettbewerb fehlenden Fachmärkte auch bei innenstadtrelevanten Sortimenten in der Innenstadt auf absehbare Zeit nicht angesiedelt werden können. Werden sie nicht im Fachmarktzentrum angesiedelt, entstehen sie dennoch nicht in der Innenstadt; die Verbraucher würden sich verstärkt anderen Zentren mit solchen im Trend liegenden Betriebsformen zuwenden.

Solange im Fachmarktzentrum der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente insgesamt die im Übrigen heute ja gerade nicht ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt, ist die (moderate) Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente auch im Fachmarktzentrum möglich." (GWH)

Die Stadt Soltau teilt die Auffassung der GWH und sieht keine Bedrohung der Innenstadt durch das Entstehen von Fachmärkten für Bekleidung und Schuhe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm im Fachmarktzentrum. Die Problematik der Auswirkungen dieser Sortimente auf die Innenstadt wird von der Stadt Soltau aber nicht verkannt, deshalb hat sie zur öffentlichen Auslegung die vorgesehene Größe dieser Fachmärkte um ein Drittel von 1.800 qm auf 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche reduziert.

Die GWH hat ermittelt, daß dadurch die Umverteilungsquote für Schuhe und Bekleidung zu Lasten der Innenstadt von 6,5 % auf 3,8 % reduziert wird. Da die IHK selbst eine Umverteilung zwischen 5 und 7 % als "nicht wesentlich" einstuft, wäre die vorgenommene Reduzierung eigentlich nicht erforderlich.

Das von der IHK angeführte Argument des Wettbewerbs im Billigbereich ist von der Stadt nicht nachvollziehbar. Empirisch ist belegt, daß es im Textilbereich eine einkommensbezogene Trennung der Käuferschichten ohnehin nicht gibt. Somit ist es für den Wettbewerb nicht von Belang, ob Fachmärkte in sogenannten integrierten Lagen liegen, oder im Fachmarktzentrum.

Die angesprochene ungeordnete Entwicklung von Fachmärkten an den Ausfallstraßen muß außerdem auch aus verkehrsplanerischen Gründen vermieden werden: Ein erheblicher Anteil der von der GWH befragten Bürger des Verflechtungsbereiches fordert für Soltau eine Umgehungsstraße und verkehrsgünstig gelegene Versorgungsangebote. Schwerpunkte reduzieren den Binnenverkehr, der ansonsten entsteht, wenn für die Versorgung viele Standorte angefahren werden müssen. Auch aus diesem Grunde müssen "Zwischenstopps" vermieden werden.

Aus den vorgenannten Gründen besteht die Stadt Soltau den geplanten Fachmärkten für Bekleidung und Schuhe, zumal die Ansiedlung dieser Fachmärkte raumordnerisch verträglich ist. Gestrichen werden Fachmärkte für Lederwaren.

Um die von der IHK befürchteten wesentlichen Auswirkungen auf den Einkaufsschwerpunkt Innenstadt zu vermeiden, werden die Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe noch stärker eingeschränkt:

- Es sollen ausschließlich Discounter zugelassen werden.
- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird nicht reduziert, jedoch aufgeteilt. Damit wird vermieden, daß die Gesamtverkaufsfläche ausschließlich mit Schuhen oder Bekleidung belegt werden kann.
- Die Obergrenze für Schuhfachmärkte wird von 600 qm je Fachmarkt um ein Drittel auf 400 qm Gesamtverkaufsfläche reduziert. Damit werden die Auswirkungen dieses Segments auf die Innenstadt nochmals reduziert.
- Die Obergrenze für Bekleidungsfachmärkte wird auf 800 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Damit diese Fläche nicht von einem Markt ausgeschöpft werden kann, bleibt die Obergrenze je Markt bei 600 qm Verkaufsfläche.

Fachmärkte Heimtextilien

Die geplante Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte Heimtextilien mit 2.800 qm hat der Landkreis Soltau-Fallingb. bereits in seiner raumordnerischen Beurteilung vom 21. 6. 1996 als verträglich bewertet.

Für innenstadtrelevante Sortimente der Fachmärkte Heimtextil fordert der Landkreis Soltau-Fallingb. die Vermeidung einer Fachmarkt tiefe. Um das zu verhindern, "sollten hier 300 qm Verkaufsfläche je Sortiment festgelegt werden."

Die IHK hält eine Reduzierung auf 250 qm für erforderlich. Sie verknüpft diese Forderung mit der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche. Sie stuft die geplante Verkaufsfläche - gemessen an den Kriterien der Raumordnung - als zu groß ein; sie hält in der Stellungnahme vom 29. 8. 1996 eine Begrenzung auf 1.500 qm Verkaufsfläche für erforderlich.

In ihrer Stellungnahme vom 28. 5. 1996 führt die IHK dazu aus: "grundsätzlich muß hier angemerkt werden, daß Haus- und Heimtextilien immer noch weitgehend als innenstadtrelevante Sortimente gelten, wenngleich ein gewisser Trend, diese Produkte auch in der Peripherie anzubieten, erkennbar ist."

Die IHK schätzt den Umsatz der geplanten Fachmärkte für Heimtextilien auf etwa 16 Mio DM pro Jahr und befürchtet eine zu starke Stellung der Fachmärkte für Heimtextilien, die zu einer Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt in diesem Sortimentsbereich führen würden (Marktbeherrschung). Ein Angebot von Haus- und Heimtextilien auf 2.800 qm Verkaufsfläche würde "83 % der im Verflechtungsbereich vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft" abschöpfen.

Nach Kenntnis der Stadt Soltau werden in Fachmärkten für Heimtextilien heute branchenüblich nicht nur Haus- und Heimtextilien sondern auch andere Haupt- und Randsortimente geführt. Dazu rechnen insbesondere Warengruppen wie Teppiche, Teppichböden, sonstige Bodenbeläge (z.B. Laminat, Linoleum), Tapeten und Wandfarben, Kleinmöbel und Geschenkartikel. Zu den Haus- und Heimtextilien im engeren Sinne zählen dagegen nur Haushaltswäsche (Tisch- und Bettwäsche, Handtücher), Gardinen, Dekostoffe, Kissen etc.

Die marktbeherrschende Stellung (Bindung von 83 % der im raumordnerischen Verflechtungsbereich verfügbaren Kaufkraft) der geplanten Fachmärkte trafe zu, wenn die Fachmärkte ihre Umsätze ausschließlich mit dem Sortiment Haus- und Heimtextilien erwirtschaften würden. Tatsächlich setzt sich das Warenangebot - wie oben beschrieben - aus mehreren branchenüblichen Haupt- und Randsortimenten zusammen. Der Umsatz der Fachmärkte verteilt sich dementsprechend auf die erwähnten Sortimente.

Nach der Einschätzung der GWH wird das Umsatzpotential für Heimtextilmärkte - mit branchenüblichen Haupt- und Randsortimenten - von der IHK zu hoch angesetzt. Diese Einschätzung wird von der Stadt Soltau geteilt. Die von der IHK nach eigenen Angaben verwendeten Bundesdurchschnittswerte (DIHT) werden, bezogen auf die Faktoren Siedlungsstruktur im Raum und regionales Nachfragepotential der Soltauer Situation nicht gerecht.

Die GWH legte bei ihrer Beurteilung branchenübliche Warengruppen zugrunde. Sie schätzt den Jahresumsatz auf ca. 12,6 Mio. DM. (<1>, Seite 11 und "Ergänzung zur Abwägung des B-Planes 99" vom 30. 9. 1996 <4>, Seite 5). Davon würden auf Heimtextilien im engeren Sinne ca. 4 - 5 Mio. DM entfallen. Die GWH weist in ihrer Beurteilung jedoch darauf hin, daß die Umsatzerwartung wesentlich vom Umfang der Do-it-Yourself- und Kleinmöbel-Angebote abhängt. Die Umsatzerwartung würde sogar niedriger als veranschlagt ausfallen, wenn - wie geplant - innenstadtrelevante Sortimente begrenzt werden.

Die Betreiber der Fachmärkte erwarten nach eigener Einschätzung einen Jahresumsatz von ca. 10 bis 11 Mio. DM.

Als Mittelzentrum hat Soltau die Aufgabe, den festgelegten raumordnerischen Verflechtungsbereich zu versorgen. Die Bindung des Umlandes an Soltau hat nachgelassen (vgl. GWH 95, NIW 95). Soltau muß, um seine raumordnerischen Aufgaben zu erfüllen, die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches wieder stärker an sich binden. Der von der GWH auf ca. 12,6 Mio. DM geschätzte Umsatz aller in den Fachmärkten für Heimtextilien angebotenen Waren würde insgesamt 32 % der im raumordnerischen Verflechtungsbereich verfügbaren Kaufkraft binden und ist damit raumordnerisch verträglich. Der Anteil der Warengruppe Haus- und Heimtextilien allein würde etwa 2/3 der verfügbaren Kaufkraft binden.

Bei der Bewertung der von der GWH für die Warengruppe Haus- und Heimtextilien ermittelten Bindungsquote ist zu berücksichtigen, daß - im Unterschied zu den im Fachmarktzentrum geplanten Fachmärkten für Heimtextilien - die wichtigsten Mitbewerber (Baumärkte und Tapeten- und Teppichbodenfachmärkte) die Warengruppe Haus- und Heimtextilien nur als Randsortiment führen. Gerade durch die fehlende Abhängigkeit von der Rentabilität dieser Randsortimente hält die GWH die genannten Mitbewerber für in der Lage, dem Marktzutritt des Fachmarktzentrums flexibel und durch Preiswettbewerb zu begegnen, was die Umsatzerwartung der geplanten Fachmärkte für Heimtextilien deutlich dämpft.

Die relativ hohe Bindungsquote für diese Warengruppe hält die Stadt Soltau aufgrund der relativ geringen Betroffenheit der Mitbewerber für vertretbar und für gerechtfertigt: Sie entspricht der Zielsetzung der Stadt Soltau, mit dem Fachmarktzentrum raumordnerische Versorgungsdefizite zu beheben.

Das Versorgungsdefizit wird von der IHK bestätigt: "... das Soltauer Angebot bei Heimtextilien (muß) im Städtevergleich als unterdurchschnittlich angesehen werden ..." (Stellungnahme vom 28. 5. 1996).

Das Versorgungsdefizit hat seine Gründe, die bei den Festsetzungen für das Fachmarktzentrum berücksichtigt werden müssen, wenn der Bebauungsplan nicht sein Ziel verfehlen soll: Ein Betrieb kann sich bei der spezifischen Siedlungsstruktur im raumordnerischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Soltau nur mit einem entsprechenden Angebot gegen die Sogwirkung von Betrieben außerhalb des Verflechtungsbereiches behaupten, deren mittelzentrale Angebote u.a. eindeutig auf den Einzugsbereich des Mittelzentrums Soltaus ausgerichtet sind (der sich permanent vergrößernde Dudenhof; der keinen raumordnerischen Beschränkungen unterliegende Versandhandel; Möbelmärkte wie IKEA mit ihren "Randsortimenten").

Das Angebot der Heimtextilfachmärkte muß konkurrenzfähig sein; die Fachmärkte benötigen deshalb ein Mindestmaß an Flexibilität. Sie müssen sich im Wettbewerb behaupten können, dürfen aber nicht zur völligen Ausschaltung von Konkurrenz (Marktbeherrschung) führen.

Eine marktbeherrschende Stellung durch nur einen Fachmarkt wäre für den Wettbewerb schädlich. Daher wird die Obergrenze der Verkaufsfläche je Fachmarkt von 2.800 qm auf 2.500 qm reduziert. Außerdem wird für die Sortimente Teppiche-Teppichböden und Farben-Tapeten eine Obergrenze von 1.000 qm je Sortimentgruppe und Fachmarkt festgesetzt. Die übrigen Bodenbeläge derartiger Fachmärkte rechnen - auch unter Berücksichtigung gewisser branchenüblicher Angebotsschwankungen - bei Heimtextilfachmärkten (wie auch bei Bau- und Tapeten/Teppich- boden-Fachmärkten) eher zum Randsortiment.

Um die Auswirkungen der Fachmärkte für Heimtextilien auf die Innenstadt zu begrenzen, wird - ergänzend zu den bereits zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanentwurf erfaßten Sortimenten - auch das innenstadtrelevante Sortiment Haushaltswäsche (Tisch- und Bettwäsche, Handtücher) auf eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 250 qm festgesetzt. Damit sind Heimtextilien im engeren Sinne (Haushaltswäsche, Gardinen, Deko-Stoffe) auf insgesamt 750 qm Verkaufsfläche begrenzt. Ein prozentualer Anteil dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte wird zusätzlich nicht festgesetzt.

Fachmärkte für Fahrräder und Zubehör, Campingartikel und Autozubehör

Da es sich hierbei nach Auffassung der Unteren Landesplanungsbehörde nicht um innenstadtrelevante Sortimente handelt, bestehen gegen diese Fachmärkte keine raumordnerischen Bedenken. Für die Warengruppe "Fahrräder" wird die Begrenzung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche auf maximal 300 qm (entsprechend 30 %) festgesetzt.

Fachmärkte Elektro

Für innenstadtrelevante Sortimente der Elektrofachmärkte hält die IHK weitere Einschränkungen gegenüber den geplanten Festsetzungen für erforderlich. Dieser Auffassung schließt sich der Landkreis an, "da die Verkaufseinrichtung Fachmarktzentrum eine Ergänzung und kein Ersatz für innerstädtische Angebote sein soll."

Die Stadt Soltau hat - nachdem sie die Defizite in der Innenstadt festgestellt hat (und die Defizite von der IHK bestätigt wurden) - im Rahmen ihrer Planungshoheit darüber zu entscheiden, welche Möglichkeiten sie schaffen will, um die ihr zugewiesene Funktion als Einzelhandels-Mittelzentrum zu erfüllen.

Die Stadt muß mit dem Mittel der Bauleitplanung die entsprechenden Möglichkeiten schaffen. Geschieht dies nicht, besteht die Gefahr, daß die nicht ausreichend vorgehaltenen Angebote von anderen Gemeinden gleicher oder niedrigerer zentralörtlicher Funktion realisiert würden, ohne daß sich Soltau dagegen wehren könnte:

Konkurrierende Planungen der Gemeinden sind nur dann mit "unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art" auf Belange des Mittelzentrums Soltau verbunden, wenn sie in konkrete Planungen Soltaus eingreifen. Handelte es sich bei den Auswirkungen der Planungen einer Nachbargemeinde "nur um die Folgen planerischer Untätigkeit" Soltaus, wäre Soltau nicht in seiner Planungshoheit verletzt (Gaentzsch, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 2, RN.14).

Der Bebauungsplan dient somit auch im Hinblick auf die Elektrofachmärkte der Erfüllung raumordnerischer Aufgaben.

Die IHK hält die "Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Elektrofachmarktes in Bezug auf vergleichbare Einrichtungen in Oberzentren" nicht für maßgeblich im Hinblick auf die ihrer Auffassung nach unzureichende Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente im Bebauungsplanentwurf.

Der Stadt geht es nicht um "vergleichbare" oberzentrale sondern um mittelzentrale Angebote, die konkurrenzfähig sind. Die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches soll wieder stärker an das Mittelzentrum gebunden werden. Dabei sind die Auswirkungen mittelzentraler Angebote in Lüneburg und von Dodenhof, die eindeutig auf den Einzugsbereich des Mittelzentrums Soltaus ausgerichtet sind, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die IHK fordert für die Soltauer Innenstadt die Reservierung eines Entwicklungspotentiales auf unbestimmte Zeit, das die Innenstadt bisher nicht genutzt hat. Im Gegenteil: Bei einigen der von der Kammer aufgeführten Sortimente ist seit Jahren ein Schwund in der Innenstadt zu beobachten.

Wenn die bisherige Entwicklung gezeigt hat, daß mittelzentrale Versorgungsangebote in der Innenstadt bisher nicht in ausreichendem Maße entstanden sind, und daß im Hinblick auf die Betriebsform und die Standortanforderungen Änderungen gegeben sind, kann die Stadt Soltau diese Tatsachen nicht unberücksichtigt lassen. Die Stadt muß vielmehr die bauleitplanerischen Konsequenzen ziehen.

Die Stadt kann nicht auf unbestimmte Zeit darauf angewiesen sein, daß sich in der Innenstadt das erforderliche Angebot etabliert, welches für die raumordnerischen Versorgungsaufgaben notwendig ist. Die im Bebauungsplan getroffenen Beschränkungen innenstadtrelevanter Sortimente sind zum Schutz der Innenstadt ausreichend. In der Abwägung werden deshalb die Bedenken des Landkreises und der IHK zugunsten der Beseitigung des Defizits im Versorgungsangebot zurückgestellt.

Fachmärkte für Möbel und Einrichtungsgegenstände

Bestandteil des Vorentwurfs des Bebauungsplans und des Antrages auf raumordnerische Beurteilung war ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 qm. Die Nebensortimente waren mit einer Ausnahmeregelung von 10 % auf grundsätzlich 5 % beschränkt.

Die Untere Landesplanungsbehörde stellte dazu fest, daß gegen einen Möbelmarkt in der vorgesehene Größenordnung mit den vorgesehenen Einschränkungen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die IHK hat in ihrer Stellungnahme vom 28. 5. 1996 festgestellt, daß die Begrenzung der Nebensortimente auf lediglich 5 % nicht erforderlich sei. Sie hält eine Obergrenze der Nebensortimente mit 10 % für ausreichend, empfiehlt aber ergänzende sortimentbeschränkende Festsetzungen.

Nachdem das einzige in Soltau noch ansässige großflächige Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 qm aufgegeben wurde und aufgrund einer geplanten Neuansiedlung eines Möbelmarktes mit 5.000 qm Verkaufsfläche in einem benachbarten Grundzentrum hat sich die Stadt Soltau entschlossen, die Fläche des Möbelmarktes auf 10.000 qm zu vergrößern.

Die Beschränkung der Nebensortimente wurde auf der Grundlage der Empfehlung der IHK vorgenommen. Zusätzliche sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen wurden für die Bereiche festgesetzt, die entweder besonders innerstadtrelevant sind oder vorrangig in den Fachmärkten des Fachmarktzentrums gehandelt werden sollen.

Die GWH beurteilt die Vergrößerung des Möbelmarktes als raumordnerisch verträglich, insbesondere im Lichte der Erweiterung eines großflächigen Möbelmarktes und der Neuansiedlung eines Mitnahmемöbelmarktes in einem benachbarten Grundzentrum und der Betriebsaufgabe des einzigen im Einzelhandels-Mittelzentrum Soltau mit überörtlichem Verflechtungsbereich im ländlichen Raum noch vorhandenen großflächigen Möbelmarktes.

Zur öffentlichen Auslegung erklärten der Landkreis Soltau-Fallingbostal und die IHK, daß gegen die Ausweisung von 10.000 qm Verkaufsfläche für Fachmärkte für Möbel und Einrichtungsgegenstände keine Bedenken bestehen.

Sonstige Fachmärkte und Shops

Sonstige Fachmärkte sollen in dem Fachmarktzentrum nur zugelassen werden, soweit sie keine innerstadtrelevanten Sortimente führen. Gegen die beantragten Shops und den Tankstellenshop wurden aus raumordnerischer Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Wohnungen, die den Betrieben zugeordnet sind

Für die gebietstypischen Ladevorgänge und sonstigen Immissionen innerhalb des Sondergebietes und angrenzend an die Planstraße - A - können gebietstypische Lärmbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser Lärm wirkt sich auf das zugelassene betriebsbezogene Wohnen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO erheblich aus und erfordert eine entsprechende Lärmschutzfestsetzung. Aufgrund ihres großen Abstandes zu anderen Sondergebieten bzw. Gewerbegebieten sind durch deren Lärm jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen von außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen zu erwarten.

Das schalltechnische Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Sondergebietes im Bereich "Almhöhe" kann bei der Stadt Soltau, Planungsamt, Zimmer 219 (Tel.05191-82-188) eingesehen werden.

Nutzung der Grundstücksfläche

Überplante Gesamtfläche	122.000 qm
Sondergebiet	101.000 qm
Verkehrsfläche	16.000 qm
Waldfläche	5.000 qm

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet einheitlich mit 0.5 festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl um bis zu 10 % überschritten werden, soweit dieses betriebstechnisch oder wirtschaftlich erforderlich wird. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 9 Absatz 3 BauNVO. Insgesamt darf die versiegelte Fläche maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen.

Daraus ergeben sich folgende Flächengrößen:

Teilgebiet 1

Sondergebiet		31.500 qm
überbaubare Grundstücksfläche	31.500 x 0.5	15.750 qm
im Ausnahmefall + 10 %	31.500 x 0.55	17.325 qm
maximal versiegelbare Fläche	31.500 x 0.8	25.200 qm
ausgewiesene Flächen für Stellplätze		3.900 qm
(darüberhinaus ist die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen möglich)		
ausgewiesene Flächen mit Pflanzgebot		3.000 qm
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
(dazu kommen die offenen Vegetationsflächen im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze)		

Flächen mit Geh- und Fahrrechten 720 qm
(als Teil der Brandschutzfestsetzungen)

Teilgebiet 2

Sondergebiet		69.000 qm
überbaubare Grundstücksfläche	69.000 x 0.5	34.500 qm
im Ausnahmefall + 10 %	69.000 x 0.55	37.950 qm
maximal versiegelbare Fläche	69.000 x 0.8	55.200 qm
ausgewiesene Flächen für Stellplätze		8.200 qm
(darüberhinaus ist die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen möglich)		
ausgewiesene Flächen mit Pflanzgebot		1.600 qm
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
(dazu kommen die offenen Vegetationsflächen im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze und die Baumreihe an der Planstraße A)		

Flächen mit Geh- und Fahrrechten 2.820 qm
(als Teil der Brandschutzfestsetzungen)

Gebäudehöhe

Für die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden neben den maximalen Traufhöhen auch die maximalen Baumassenzahlen festgesetzt. Im Teilgebiet 2 wird statt der Baumassenzahl eine Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgewiesen. Diese Festsetzungen vereinfachen die Anwendung des Bebauungsplanes, da bei den Betriebsgebäuden des Einzelhandels je nach Branche unterschiedliche Geschoßhöhen benötigt werden.

Während für die großvolumigen Baukörper die maximale Traufhöhe auf 10 m im nördlichen Bereich und auf 12 m im südlichen Bereich festgesetzt wird, um das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen, ist für eine Gemeinschaftswerbung des Fachmarktzentrums eine maximale Höhe von 20 m zugelassen worden, um eine angemessene Fernwirkung der Werbung zu erreichen: Die Höhe der Werbeanlage liegt einerseits unterhalb der Baumwipfelhöhe, ist aber andererseits hoch genug um als Orientierungspunkt für den anfahrenden Kunden zu dienen. So wird auch in gewissem Sinne eine Verkehrslenkung erreicht. Die Konzentration der Werbung auf einen Punkt bzw. wenige Bereiche trägt mit dazu bei, die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren.

7.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die maximalen Gebäudelängen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Mit der Festsetzung einer Baulinie soll im räumlich eingegrenzten Bereich des Platzes am "Kreisel" die Beziehung der Bebauung zum Straßenraum eindeutig festgelegt werden. Zielsetzung ist die Gestaltung des Straßenraumes.

Im Grenzbereich des Gewerbegebietes Almhöhe und des Fachmarktzentrums soll ein städtebaulicher Konzentrationspunkt geschaffen werden, um der bisherigen belanglosen Addition von Baukörpern entlang der Straße "Am Hornberg", optisch bewußt gesetzte Raumkanten entgegenzusetzen und um den Gesamtbereich Gewerbegebiet Almhöhe und Fachmarktzentrum Soltau städtebaulich aufzuwerten. Als städtebauliche Gestaltungsmittel werden der Verkehrskreisel und eine - gegenüber dem Kreisel zurückgesetzte - einheitliche Bauflucht festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie konkretisiert diese städtebauliche Zielsetzung.

7.3 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandene äußere Verkehrserschließung des Gebietes über die L 163, die K 48 und die Straßen des Gewerbegebietes Am Hornberg und Willinger Weg, sollen durch eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen des Gewerbegebietes und der K 48 ergänzt werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das sich mit der Planung und ihren Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse auseinandersetzt: In der Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf das Stadtstraßennetz ermittelt. Die vorhandene (meßbare) Situation wird zunächst analysiert und danach die mögliche verkehrliche Auswirkung durch das Fachmarktzentrum abgeschätzt. Der zu erwartende zusätzliche und veränderte Verkehr wird der Verkehrssituation überlagert, die sich bis zum Jahre 2010 auch ohne das Fachmarktzentrum ergeben dürfte. Aus den Ergebnissen werden Grundlagen für die Dimensionierung der Verkehrsanlagen abgeleitet.

Das Gutachten kann bei der Stadt Soltau, Stadtplanungsamt, Zimmer 219 (Tel. 05191-82-188) eingesehen werden.

Das Gutachten basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Anhand der Modellberechnungen läßt sich zunächst ein Zufluß von rund 3.750 Kfz/Tag ermitteln. Unter der Hinzurechnung eines Zuwachses von rund 10 % sind bis zum Prognosehorizont des Jahres 2010 ca. 4.100 Kfz/Tag zu erwarten. Ein Teil davon ergibt sich aus Kunden, die heute schon in den Gewerbebereich Almhöhe fahren und später dann im Verbund mit diesen Besuchen auch als potentielle Kunden für das Fachmarktzentrum in Betracht kommen. Durch die Verbundfahrten reduziert sich der zusätzliche Verkehr zum Fachmarktzentrum auf 3.770 Kfz/Tag.

Der Gutachter hat die bestehende Verkehrsverteilung analysiert. Danach resultieren heute 50 % des Verkehrs aus dem Umland und 50 % aus dem Stadtgebiet.

Aus der Abbildung 10 des Verkehrsgutachtens wird deutlich, daß dieses Verhältnis sich durch das Fachmarktzentrum nicht ändern wird. Allerdings wird sich das Verkehrsaufkommen bis zum Prognosehorizont 2010 durch das Fachmarktzentrum und die allgemeine Entwicklung erhöhen (ca. 1.100 zusätzliche Fahrten aus dem Umland, ca. 1.500 zusätzliche Fahrten innerhalb des Stadtgebietes, jeweils je Richtung). Zusätzlich verlagert sich ein Teil der derzeit auf die Innenstadt gerichteten Fahrten zum Fachmarktzentrum, sodaß sich insgesamt die in der Abbildung 10 dargestellten 3.770 Fahrten pro Tag ergeben.

Der Verkehrsgutachter führt weiter aus, daß im Vergleich zur heutigen Situation sich folgende markante Veränderungen durch Be- und Entlastungseffekte einstellen werden:

- * Der Südbereich der Walsroder Straße wird einerseits entlastet, da Fahrten von Süden und Osten in das vorhandene Gewerbegebiet weniger über die Almhöhe, sondern mehr über den südlichen Anschluß an die K 48 fahren. Andererseits kommen Fahrten von Norden und Westen hinzu, die zu den Parkflächen südlich des Fachmarktzentrums fahren sowie zwischen diesem Bereich und der Innenstadt pendeln.
- * Ähnliche Effekte ergeben sich im gesamten Umfeld zum Gewerbegebiet mit dem Fachmarktzentrum.
- * Der Belastungsanstieg auf der K 48 erscheint aus verkehrlicher Sicht unbedenklich. Die Straße gewinnt lediglich als Entlastungsstraße an Bedeutung.
- * Zusätzliche Belastungen der Walsroder Straße sind wegen der ohnehin hohen Vorbelastung und des beschränkten Bahnüberganges aus verkehrlicher Sicht möglichst gering zu halten. Der aufgezeigte Belastungszuwachs für das Prognosejahr 2010 ergibt sich einerseits aus Fahrten die von Norden und Westen zum Fachmarktzentrum verlaufen (und umgekehrt) und den zusätzlichen Verbundfahrten zwischen diesem Bereich und der Innenstadt.
- * Von der Walsroder Straße fahren derzeit werktäglich rund 2.500 Kfz in das Gewerbegebiet Almhöhe ein und ebenso viele aus. Wie die Berechnungen zeigen, wird die Anbindung Almhöhe durch den neuen Anschluß an die K 48 zunächst deutlich entlastet. Es kommen durch das Fachmarktzentrum dann zwar wieder Fahrten hinzu, die Belastungen werden aber dennoch geringer als derzeit sein.

Zur Entlastung der Walsroder Straße wurden vom Gutachter und der Stadt Soltau bereits im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (Vorlagen an den Rat der Stadt Soltau vom 19. 4. 1993; Verbindung Walsroder Straße-Charlottenstraße) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- * Leitbeschilderung und Vorwegweiser
- * Umbau des Knotens Walsroder Straße (L 163) / K 48, mit dem Ziel einer Bevorrechtigung der Verbindung L 163 - K 48 in Richtung B 3 (Celler Straße)
- * Verstärkte Nutzung der Unterführung Charlottenstraße

- * Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (1979) dargestellten Verbindungsstraße zwischen der K 13 (Tetendorfer Straße) und der Unterführung Charlottenstraße (Voruntersuchungen sind bereits beauftragt)
- * Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (1979) dargestellten Verbindungsstraße zwischen Walsroder Straße und Tetendorfer Straße (K 13) (Voruntersuchungen sind bereits beauftragt)
- * Weitere Verbindungen zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten (Vgl. Vorlage an den Rat vom 19. 4. 1993 zur Beratung über den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Soltau).

Diese Maßnahmen sind dazu geeignet, die ansonsten durch das Vorhaben entstehende Mehrbelastung der Walsroder Straße zu kompensieren. Optimal für die Walsroder Straße wäre jedoch, so der Verkehrsgutachter, die Absenkung der DB-Strecken, so daß der höhengleiche Bahnübergang entfällt.

Die Stadt Soltau unternimmt erhebliche Anstrengungen, den umweltverträglicheren Verkehr zu fördern. Auf das klassische Verkehrsmittel im ländlichen Raum, das Auto, wird jedoch auch auf mittlere Sicht nicht verzichtet werden können.

Die in den Bundesverkehrswegeplan in der ersten Priorität aufgenommene Umgehungsstraße soll der Entlastung der Kernstadt dienen. Auch dieses Projekt wird von der Stadt mit erheblichen Anstrengungen forciert.

Über den neuen Anschluß des Sondergebietes an die K 48 kann ein Teil des heutigen und künftigen Verkehrs des Gewerbegebietes abgewickelt werden und somit die Kernstadt, die Walsroder Straße und die Anbindung "Almhöhe" kurzfristig entlastet und Spielraum für den Kundenverkehr des Sondergebietes geschaffen werden. (Der Anschluß an die K 48 würde es außerdem ermöglichen, die Zufahrt über die Straße "Almhöhe" nachts für LKW zu sperren.)

Der Anschluß an die K 48 wird so gestaltet und ausgebaut, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße gewährleistet bleibt. Die Planung für den Anschluß an die K 48 ist mit dem Straßenbaulastträger, dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgestimmt.

Zur besseren Verbindung der Einzelhandels-Schwerpunkte "Innenstadt" und "Almhöhe" soll das Angebot des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) verbessert werden. Die Verbesserung ist Bestandteil der Verhandlungen der Stadt Soltau mit dem Investor des Fachmarktzentrums. Diese Verbesserung wäre in das Konzept für einen umweltverträglicheren Verkehr für das Soltauer Stadtgebiet des Arbeitskreises umweltverträglicher Verkehr (A.U.V.) einbindbar. Die in der Walsroder Straße bestehenden Möglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs werden im Verkehrsgutachten untersucht und konkretisiert.

Zu Fuß oder mit dem Rad kann das Gebiet über die an der L 163 (Walsroder Straße) und an der K 48 vorhandenen Rad- und Gehwege erreicht werden. Der in ost-westlicher Richtung verlaufende, das Plangebiet querende Wanderweg wird in versetzter Lage wieder aufgenommen.

Die Bushaltestelle und die Wartehäuschen sollen entsprechend den Haltestellen des östlichen Abschnitts der Lüneburger Straße gestaltet werden. Als Standort kommt die Planstraße - A -, entweder in der Nähe des Kreisels oder der südlichen Hauptzufahrt, oder ein Haltepunkt innerhalb des Sondergebietes in Betracht. Über den Standort kann daher erst im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans entschieden werden. Der Standort wird mit den zuständigen Behörden, dem Verkehrsträger und der Erschließungsplanung des Investors abgestimmt.

Der Kreisel entspricht hinsichtlich des Ausbaustandards den verkehrstechnischen Ansprüchen. Er dient der Verkehrsberuhigung und Reduzierung der ansonsten zu erwartenden Belastung der anschließenden Straßen des Gewerbegebietes; er verteilt den zu- und abfließenden Verkehr, er ist ein städtebaulich/gestalterisches Element. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit dieses Knotens ist er allerdings nicht erforderlich (siehe auch Verkehrsgutachten), aus Gründen der Gestaltung des städtebaulichen Raumes notwendig.

Für den landwirtschaftlichen und den forstwirtschaftlichen Verkehr ergibt sich durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze besteht nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der L 163, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist, durch einen Gehölzstreifen deutlich herausgestellt, von jeglicher Bebauung wie z.B. Nebengebäude, Werbung etc. freizuhalten. Zu- und Abfahrten sind hier unzulässig. Entlang der K 48 wird eine Bauverbotszone mit 20 m Breite festgesetzt.

Zufahrtsverbote werden sowohl zur L 163 als auch zur K 48 festgesetzt. Ausgenommen davon sind die Feuerwehr, Radfahrer und Fußgänger. Der Weg innerhalb des Brandschutzstreifens wird für die Anforderungen der Feuerwehr befestigt. Er wird an die L 163 und an die K 48 angeschlossen und mit geeigneten Mitteln (z.B. Klapp-Poller) gegen unbefugtes Befahren gesichert. Außerdem werden im Bereich des Kreisels und zum Dachdeckereinkauf (Flurstück 47/5) unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes Zufahrtsverbote festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf der überplanten Fläche so angeordnet, daß die Möglichkeit besteht, die ausgewiesenen PKW-Stellplatzflächen gemeinschaftlich zu nutzen. Zusätzlich notwendig werdende Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet für 12.2 ha Fläche Nutzungsänderungen vor, die das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beeinträchtigen. 5.6 ha Fläche davon sind die Teilaufhebungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 89. Auf dieser Fläche werden die Grundzüge der Planung in Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nicht wesentlich geändert, so daß keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ohne die Teilaufhebungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 89 verbleiben:

Gesamtfläche	-- 6.6 ha		
Teilflächen	vorhanden	geplant	Gewinn/Verlust
Verkehrsfläche	0.6 ha	1.2 ha	Gewinn 0.6 ha
Waldfläche	0.6 ha	0.3 ha	Verlust 0.3 ha
Ackerfläche	5.4 ha	0.0 ha	Verlust 5.4 ha
Sondergebiet	0.0 ha	5.1 ha	Gewinn 5.1 ha

Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet für 6.6 ha Fläche Nutzungsänderungen vor, die das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beeinträchtigen.

Beinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung des Bodens sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Fachmarktzentrum führt zu einem Verlust von ca. 5.4 ha Ackervegetation, 0.1 ha Kiefernwald, 0.2 ha Kieferndickung und geringer Flächen Heide sowie Silbergras-Magerrasen.

Beeinträchtigt werden durch die baulichen Anlagen das Landschaftsbild und die Erholungseignung des Gebietes.

Insgesamt stellen die geplanten baulichen Anlagen einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar.

Der unvermeidliche Eingriff wird minimiert und erforderlichenfalls ausgeglichen, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück bleiben. Betroffene kleinflächige Vegetationen wie Magerrasenbereiche und Heide werden im Planbereich umgesiedelt oder neu angepflanzt bzw. entwickelt (im Brandschutzstreifen), Fassaden werden begrünt und Stellplatzflächen nur teilversiegelt und intensiv durchgrünt (Bäume und bepflanzte Abstandsflächen). Im Planbereich nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch Ersatz der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gleichartig oder gleichwertig im Bereich der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau kompensiert.

7.4.1 Waldfläche

Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.2 ha Nadelwald

0.1 ha Acker

Wertstufe 1c bis 2

Wertstufe 3

Planung:

0.2 ha Nadelwald (Waldrand)

0.1 ha gefräßte Fläche (Wundstreifen)

Wertstufe 1c

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.2 ha überprägter Naturboden (Nadelwald)

0.1 ha stark überprägter Naturboden (Acker)

Wertstufe 1

Wertstufe 2

Planung:

0.2 ha überprägter Naturboden (Nadelwald)

0.1 ha stark überprägter Naturboden

(gefräßter Boden - Wundstreifen)

Wertstufe 1

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

0.3 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung.

Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

0.3 ha wenig beeinträchtigter Bereich

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha wenig beeinträchtigter Bereich

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

0.3 ha beeinträchtigter Bereich

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha beeinträchtigter Bereich

Wertstufe 2

Beseitigung des Waldbestandes in einer Breite von 4 m zur Anlage eines Waldschutzstreifens.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Mit der Anlage des Brandschutzstreifens wird der Brandschutz für Waldbestand erhöht, das Landschaftsbild aber nicht wesentlich gestört.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

7.4.2 Sondergebietsfläche

Auf der Sondergebietsfläche von 5.1 ha ist eine Grundflächenzahl von 0.5 (GRZ 0.5) zugelassen. Zusätzlich kann bis zu einer Größe von 80 % der Fläche versiegelt werden.

Die geplanten baulichen Anlagen lassen folgende Versiegelungen der Oberfläche erwarten:

vollständige Versiegelung durch Bebauung	50 % der Fläche = 2.5 ha
vollständige Versiegelung durch Straßen	ca.10 % der Fläche = 0.5 ha
Teilversiegelung durch gepflasterte Flächen	ca.20 % der Fläche = 1.0 ha
ohne Versiegelung	mind.20 % der Fläche = 1.1 ha

Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.1 ha Nadelwald	Wertstufe 1c bis 2
0.2 ha Nadelholzdickung	Wertstufe 1c bis 2
4.7 ha Acker	Wertstufe 3a
0.1 ha Wegeflächen	Wertstufe 3b
Geringe Flächen von Sandheide	Wertstufe 1c

Planung:

2.5 ha bebaute Fläche	Wertstufe 3
0.5 ha Straßenfläche (innere Erschließung)	Wertstufe 3
1.0 ha gepflasterte Weg- und Stellplatzflächen	Wertstufe 3b
1.1 ha Grünstreifen und Grünflächen (Stellplätze und Straßenrand)	Wertstufe 3a

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.

0.1 ha Beseitigung des Waldbestandes	Wertstufe 1c bis 2
0.2 ha Beseitigung der Nadelholzdickung	Wertstufe 1c bis 2
4.7 ha Beseitigung der Ackerfläche Beseitigung	Wertstufe 3a
geringe Flächen von Sandheide	Wertstufe 1c

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Eingriff ist erforderlich, die auftretenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann nicht vollständig erreicht werden.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung im Baugebiet werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für
1.1 ha Beseitigung von Ackerflächen Wertstufe 3a

Kompensation

Herstellung von
1.1 ha Grünstreifen und Grünflächen Wertstufe 3a
(Stellplätze und Straßenrand)
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

für Beseitigung von
geringen Flächen mit Sandheide Wertstufe 1c

Kompensation

Herstellung von
geringen Flächen mit Sandheide Wertstufe 1c
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

Ersatzmaßnahmen

Verbleibende, unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sollen durch Neuaufforstung von Laubwald und flächenhafte Verbesserung und Entwicklung vorhandener Fichtenforste ersetzt werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für
0.1 ha Beseitigung des Waldbestandes Wertstufe 1c bis 2

Kompensation

0.1 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche Wertstufe 1
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

für
0.2 ha Beseitigung der Nadelholzdickung Wertstufe 1c bis 2

Kompensation

0.2 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche Wertstufe 1
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

für
3.6 ha Beseitigung der Ackerfläche Wertstufe 3a

Kompensation

3.6 ha Aufwertung eines Fichtenforstes um eine Wertstufe
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.1 ha Überprägter Naturboden (Nadelwald)	Wertstufe 1
0.2 ha Überprägter Naturboden Nadelholzdickung	Wertstufe 1
4.7 ha stark überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2
0.1 ha befestigter Boden (Wegeflächen)	Wertstufe 3

Planung:

Vollständig versiegelte Flächen		
2.5 ha	bebaute Fläche	Wertstufe 3
0.5 ha	Straßenfläche (innere Erschließung)	Wertstufe 3
Teilversiegelte Flächen		
1.0 ha	gepflasterte Weg- und Stellplatzflächen	Wertstufe 3
	stark überprägter Naturboden	
1.1 ha	Grünstreifen und Grünflächen	Wertstufe 2

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.
vorher:

0.3 ha	überprägter Naturboden	Wertstufe 1
4.7 ha	stark überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2

nachher

3.0 ha	versiegelte Flächen	Wertstufe 3
1.0 ha	teilversiegelte Flächen	Wertstufe 3

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (großflächige Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Stellplatzflächen. Gemeinsames Nutzen von inneren Erschließungsstraßen durch verschiedene Nutzer.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Verbleibende, unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenversiegelung sollen durch die Entwicklung von Ruderalfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

3.0 ha	versiegelte Flächen
Kompensation	
1.0 ha	Anlage von Ruderalflur
	(Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)

für

1.0 ha	teilversiegelte Flächen
Kompensation	
0.2 ha	Anlage von Ruderalflur
	(Ausgleichsfaktor 1 : 0.2)

Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

5.1 ha	beeinträchtigte Grundwassersituation	Wertstufe 2
--------	--------------------------------------	-------------

Planung:

Bodenversiegelung		
5.1 ha	beeinträchtigte Grundwassersituation	Wertstufe 2

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (großflächige Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Stellplatzflächen. Gemeinsames Nutzen von inneren Erschließungsstraßen durch verschiedene Nutzer.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Sondergebietsfläche, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

5.1 ha wenig beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 2

Planung:

Beseitigung und Umbau von Vegetation,
Bodenversiegelung, Bebauung

5.1 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

Voraussichtlich Beeinträchtigung

Zur Minimierung der Beeinträchtigung erfolgt eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Laubbäumen, sowie eine Begrünung der Bauwerke. Darüberhinaus erfolgt eine Verbesserung der Luftsituation im Bereich der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau.

Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

5.1 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Planung:

5.1 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Die baulichen Anlagen dehnen sich in südwestlicher Richtung aus.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der von der Kuppe des Baugebietes gegebene Sichtbezug zum Stadtzentrum soll in einem Teilbereich erhalten werden, um dem Betrachter eine Vorstellung über die Entfernung zum Stadtzentrum Soltaus zu geben.

Zur Minimierung des Eingriffs, den die sich ausdehnenden baulichen Anlagen bewirken wird das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch Baum- und Strauchpflanzungen optisch abgeschirmt. Innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Durchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen und eine Begrünung der Bauwerke.

Voraussichtlich ergibt sich trotz der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs eine verbleibende Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen.

7.4.3 Verkehrsfläche

Gesamtfläche 1.2 ha

Die geplanten Verkehrsanlagen lassen folgende Versiegelungen erwarten:

vollständige Versiegelung	ca. 90 % der Fläche = 1.1 ha
ohne Versiegelung	ca. 10 % der Fläche = 0.1 ha

Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.6 ha Acker	Wertstufe 3a
0.6 ha Verkehrsfläche	Wertstufe 3

Planung:

1.2 ha Straßenfläche	Wertstufe 3
----------------------	-------------

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.

0.6 ha Beseitigung der Ackerfläche	Wertstufe 3a
------------------------------------	--------------

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Eingriff ist erforderlich, die auftretenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden.

Kompensation

0.1 ha unversiegelte Verkehrsfläche Standort für Silbergras-Sandmagerrasen (Ausgleichsfaktor 1 : 1)	Wertstufe 1
---	-------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sollen durch Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

0.5 ha Beseitigung der Ackerfläche	Wertstufe 3a
------------------------------------	--------------

Kompensation

0.15 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche (Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)	Wertstufe 1
---	-------------

Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.6 ha versiegelte Fläche	Wertstufe 3
0.6 ha stark überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2

Planung:

1.1 ha Straßenfläche (vollständig versiegelt)	Wertstufe 3
0.1 ha Straßenfläche (Unversiegelt)	Wertstufe 2

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.

vorher:

0.6 ha stark überprägter Naturboden (Acker)

Wertstufe 2

0.6 ha versiegelte Fläche

Wertstufe 3

nachher

1.1 ha versiegelte Flächen

Wertstufe 3

0.1 ha unversiegelte Flächen

Wertstufe 2

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Bodenversiegelung sollen durch die Entwicklung von Waldfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

0.5 ha versiegelte Flächen

0.15 ha Umwandlung von Ackerflur in Waldflur
(Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)

Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

1.2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Planung:

zusätzliche Bodenversiegelung

1.2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

0.6 ha wenig beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 2

0.6 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

Planung:

Beseitigung und Umbau von Vegetation,
Bodenversiegelung

1.2 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

Voraussichtlich Beeinträchtigung

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Luftsituation sollen durch die Entwicklung von Wald- und Ruderalfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

1.2 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich Wertstufe 2

Planung:

1.2 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich Wertstufe 2

Die bauliche Anlage der Straße verändert das vorhandene Landschaftsbild, das geprägt ist von der Wald- Ackersituation.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Der Straßenverlauf ist an den Waldrand gelegt.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

7.4.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ersatzmaßnahmen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung. (Siehe Planzeichnung und Anlage 4 der Begründung "Grünordnerischer Fachbeitrag").

0.6 ha Neubildung von Laubwaldfläche auf Acker

3.6 ha Aufwertung eines Fichtenforstes um eine Wertstufe

1.2 ha Anlage von Ruderalflur

Die Neubildung von Laubwaldfläche ist die Umwandlung einer Ackerfläche inmitten der zusammenhängenden Waldfläche "Kahmbusch". Die Aufwertung des Fichtenforstes um eine Wertstufe erfolgt in der Waldfläche "Lämmerheide". Die Anlage der Ruderalflur schließt südlich an die Fläche des aufzuwertenden Fichtenforstes an.

Insgesamt ergibt sich durch die Ersatzmaßnahmen auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

7.4.5 Regelung zur Sicherung der Ersatzmaßnahmen

Die Stadt Soltau sichert die Durchführung der Ersatzmaßnahmen vertraglich ab.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluß des Gebietes an die dort bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.

Das Schmutzwasser wird im Freigefälle zum Pumpwerk "Gewerbegebiet Almhöhe" und von dort zum städtischen Klärwerk geführt und ordnungsgemäß beseitigt.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann nach vorliegendem Gutachten, das bei der Stadt Soltau, Stadtplanungsamt, Frau Schaper, Tel. 05191-82188 eingesehen werden kann, auf den Grundstücken versickert werden. Hierfür kommen nach Ansicht des Gutachters Flächenversickerung, Muldenversickerung, Rigolen- und Rohrversickerung oder Schachtversickerung in Betracht.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und befestigten Grundstückseinfahrten wird flächenhaft bzw. über Mulden im Straßenseitenraum bzw. auf dem Grundstück versickert.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. weist darauf hin, daß die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser von den befestigten Betriebsflächen (z.B. Parkplätze) über ein Mulden- bzw. Rigolensystem erlaubnispflichtig nach § 10 NWG ist.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen - mit Ausnahme der Dachflächen - über Sickerschächte ist nicht gestattet. Über Sickerschächte darf nur unbelastetes Regenwasser (Dachflächenwasser) versickert werden.

Kellerbauten, die in das Grundwasser gehen, sind grundsätzlich nicht zulässig, da das Ableiten von Grundwasser, z.B. mittels Ringdränagen eine Gewässerbenutzung gemäß § 4 Abs. 1 NWG ist. Ausnahmen für wasserdichte Bauweise können zugelassen werden.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze des Plangebietes erfolgt über Straßenseitengräben in ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken. Hierfür besteht bereits ein Wasserrecht gemäß § 10 NWG vom 13. 3. 1985, erteilt durch den Landkreis Soltau-Fallingb. unter Az. 66.32/66-32-4022, welche diese Flächen beinhaltet.

Das Plangebiet wird an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Soltau GmbH und der Telekom angeschlossen. Die Erschließung soll im Sommer 1996 erfolgen. Aufgrund der Stellungnahme der Telekom zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Hinweis aufgenommen, daß in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingb. gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes erfolgt im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung. Für das Plangebiet muß für eine Nutzungsdauer von drei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l je Minute zur Verfügung stehen (Objektschutz). Der darüberhinaus für den Objektschutz erforderliche Löschwasserbedarf ist bauseits nachzuweisen.

Die Löschwassermenge muß von dem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 m bereitstehen. Dabei muß eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Die Löschwasserhydranten auf öffentlichen Flächen sind in Abständen von 80 bis 100 m erforderlich. Es sind Überflurhydranten zu verwenden.

Der Weg für die Feuerwehr innerhalb des Brandschutzstreifens wird so befestigt, daß er für die Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar ist. Er wird an die K 48 und die Landesstraße angeschlossen und mit geeigneten Mitteln (z.B. Klapp-Poller) gegen unbefugtes Befahren gesichert.

7.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen über die bisher im Bebauungsplan Nr. 89 dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus 0.3 ha Wald und 5.4 ha Acker in ein Sondergebiet umgewandelt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft sind nicht erkennbar. Der betroffene Grundeigentümer, die Landwirtschaftskammer Hannover-Bezirksstelle Uelzen - und das Niedersächsische Landvolk haben im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gegen die Darstellung als Sonderbaufläche keine Bedenken vorgebracht. Die Stadt Soltau wird dem Eigentümer bei Bedarf bei der Beschaffung von Ersatzland behilflich sein.

Das Forstamt Walsrode hat gegen die Inanspruchnahme von Wald grundsätzliche forstfachliche Bedenken vorgebracht. Das Amt ist jedoch bereit, seine Bedenken hinten zu stellen, wenn für den unvermeidbaren Verlust von Wald im Verhältnis 1 : 2 standortgerechte Neuaufforstungen erfolgen. Dieser Forderung wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bedingt entsprochen. In Leitzingen wird auf 0.6 ha Acker ein Laubwald angelegt. Die Durchführung dieser Maßnahme wird vertraglich gesichert.

8. Zusammenfassung des Abwägungsmaterials

Die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind das Ergebnis der zusammenfassenden Gewichtung des Abwägungsmaterials und der Ausgleich zwischen den ökologischen, städtebaulichen und ökonomischen Belangen.

Der Bebauungsplan dient der Vorbereitung und Leitung, die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung für das Mittelzentrum Soltau und seinem Verflechtungsbereich zu verwirklichen. Die Planung dient außerdem den wirtschaftlichen Belangen der zu versorgenden Wohnbevölkerung. Soweit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes unvermeidliche erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt verbunden sind, werden diese weitgehend ausgeglichen. Die erforderlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation stehen in Leitzingen zur Verfügung. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist berücksichtigt worden.

9. Definitionen und Erklärungen der Begriffe

Definition der erwähnten Betriebstypen des Einzelhandels

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 5000 qm Verkaufsfläche, der in der Regel überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie ein umfangreiches Sortiment an Ge- und Verbrauchsgütern im Grundbedarf und im gehobenen Bedarf anbietet.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der seinen Standort außerhalb von Innenstädten hat, ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, werden die Fachmärkte als Elektrofachmarkt, Möbelmarkt u. ä. bezeichnet.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment im gehobenen Bedarf führt und Beratung sowie Service anbietet; er liegt vorrangig in den Innenstädten (Fußgängerbereich/Kerngebiet).

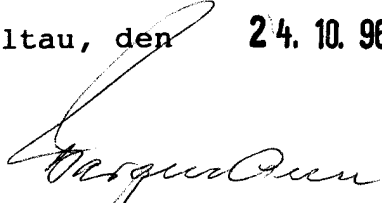
Shop

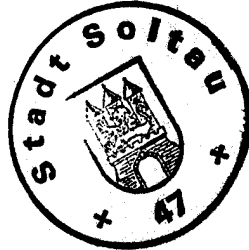
Ein Shop ist eine kleinflächige Verkaufsstelle mit branchengebundenem, eng begrenztem Sortiment. Beratung des Kunden wird angeboten. (in der Regel als Filiale eines Einzelhandelsbetriebes)

In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

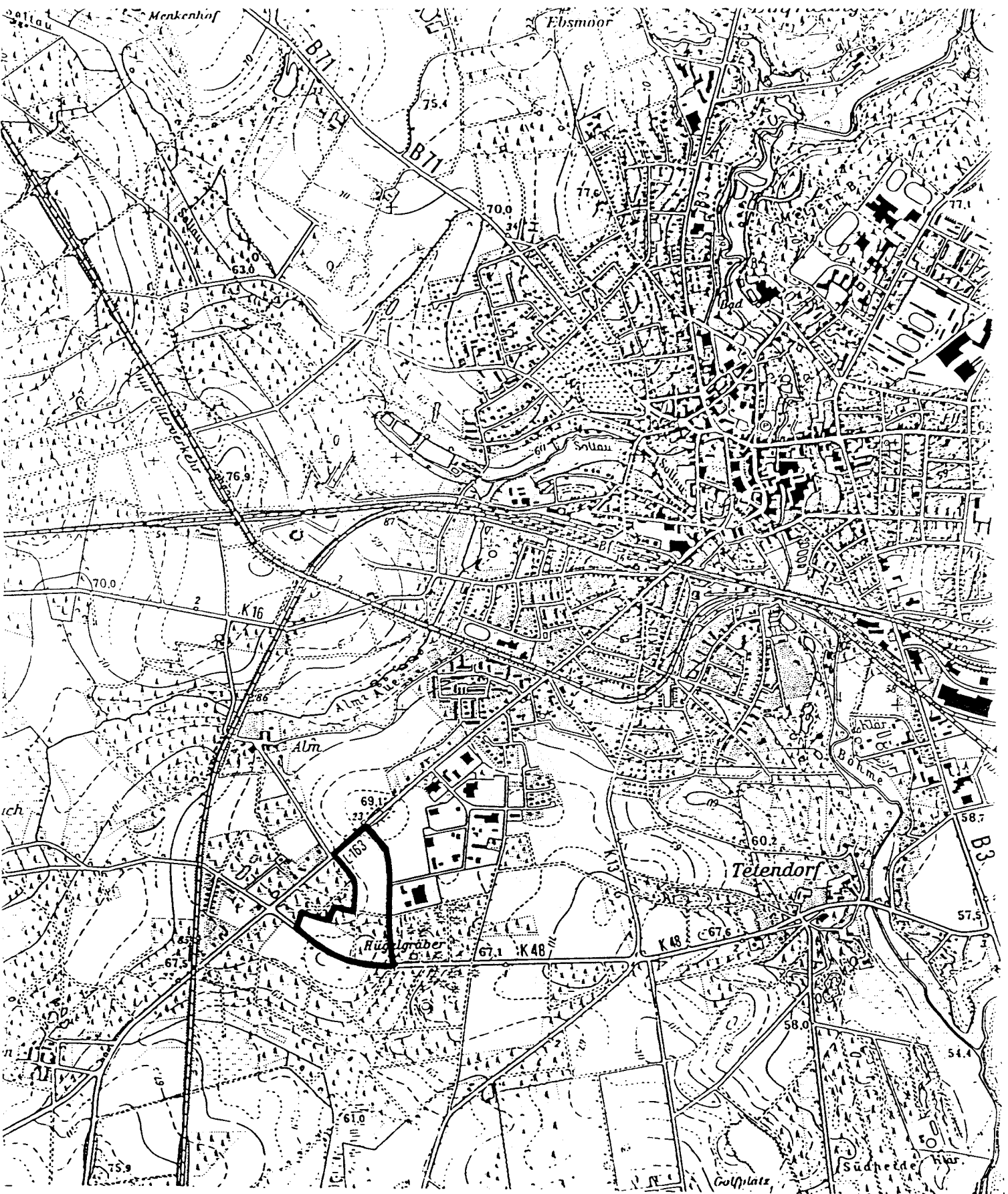
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 "Gewerbegebiet Almhöhe" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - aufgehoben.

Soltau, den 24. 10. 96


Bürgermeister




Stadtdirektor



Anlage 1

Übersichtsplan

Maßstab 1: 20.000

(Vergrößerung der Topographischen Karte, Vervielfältigt mit
Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt
Landesvermessung -)

S T A D T S O L T A U

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Sonderbaufläche für Einzelhandel zwischen dem Gewerbegebiet
Almhöhe und der Kreisstraße 48**

Stand: 28.02.1996 (Feststellungsbeschuß)

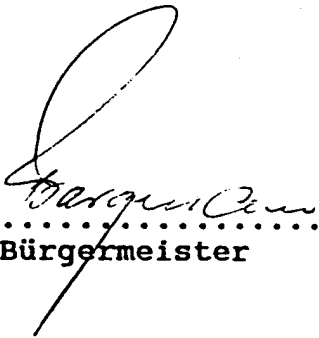
Stadt Soltau

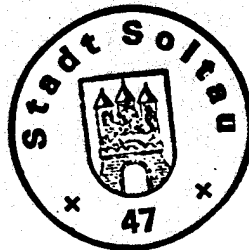
14. Änderung des Flächennutzungsplanes

P R Ä M B E L

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diese 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht beschlossen.

Soltau, den 20. 06. 96


.....
Bürgermeister




.....
Stadtdirektor

STADT SOLTAU

14. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Soltau

Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

1. Bauflächen und Baugebiete, Art
der baulichen Nutzung

 Sonderbaufläche für
Einzelhandel

2. Sonstiges

 Grenze des
Änderungsbereiches

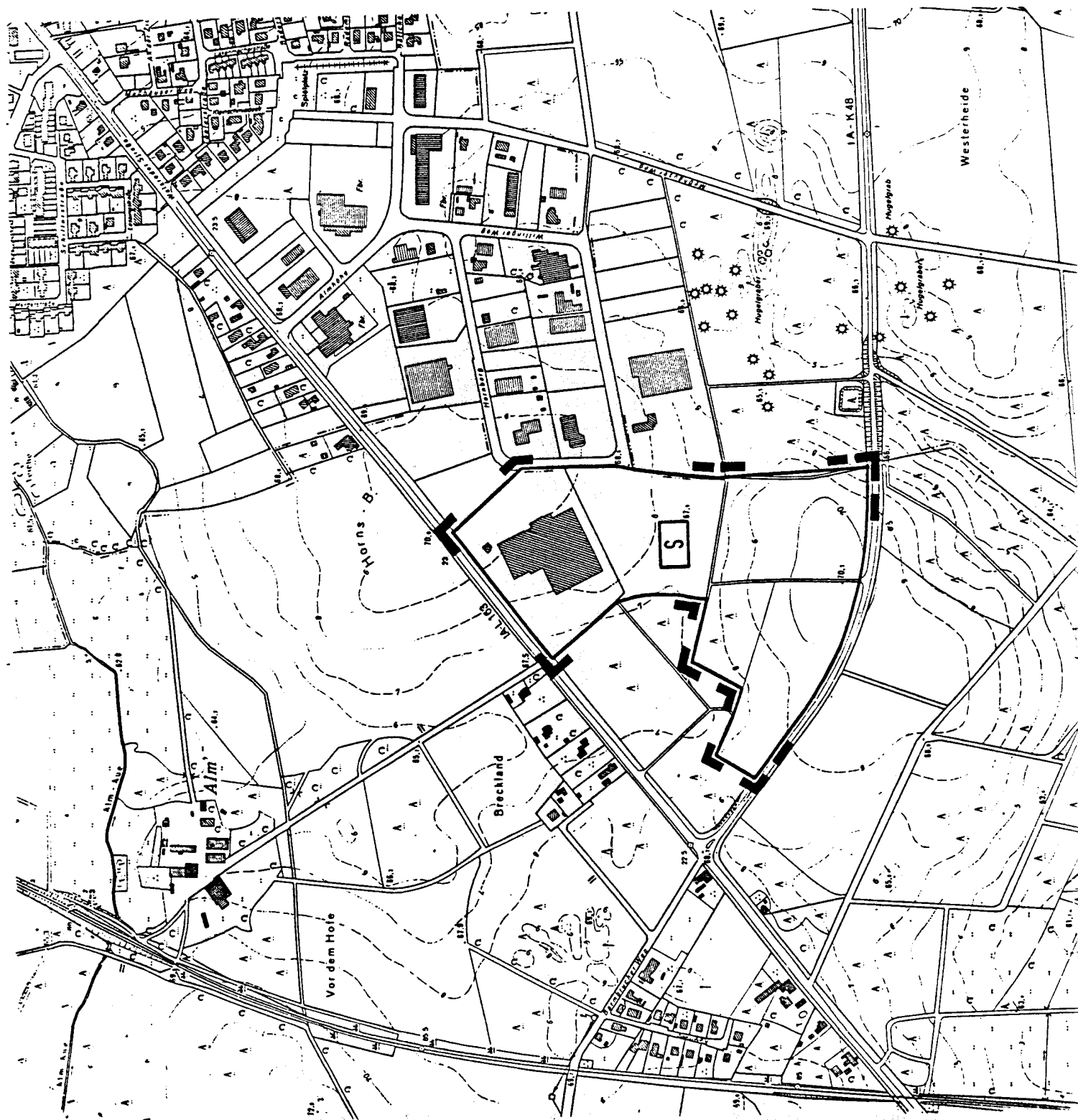
Stand: 28.02.1996

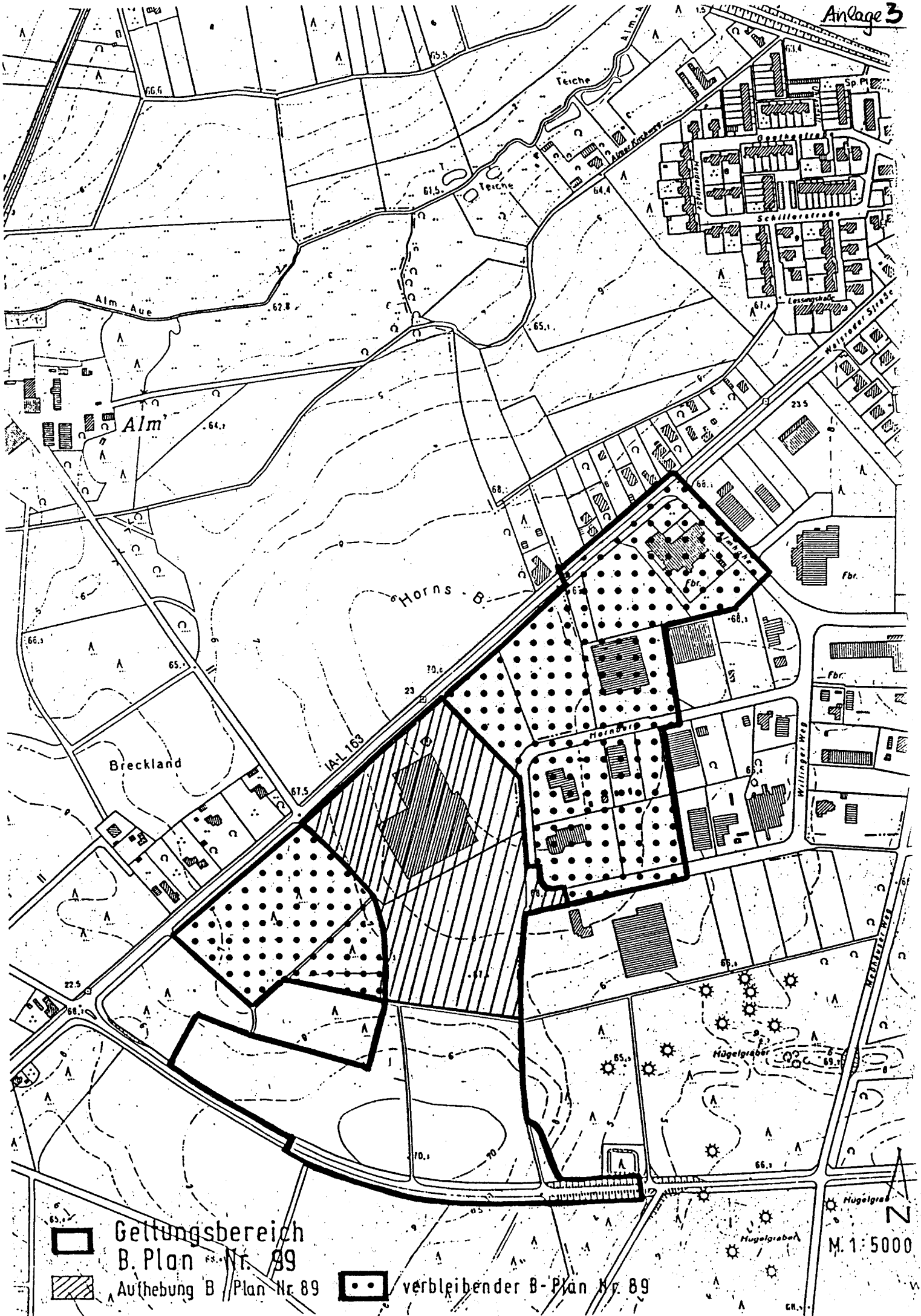
Maßstab:

1: 5.000

gezeichnet: *fr.*

(unmaßstäbliche Verkleinerung)





DO NOT WRITE IN THESE SPACES



Ausschuss aus der Deutschen Grundarte
 umfasst 1.500 Auswanderer
 Blatt Nr. 2934/34.75

1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 256

STADT SOLTAU

RESEARCH TOPIC: FACT SETTING

BEI SATZUNG DER STADT SOLTAN ÜBER DEN BEHALTENSPLAN NR. 99 FÜR DAS "KACIMAKTENZENTRUM SOLTAN"
MIT ÖFFENTLICH BAUVORNSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
UND FEDAUFBERUNG DES BEHALTENSPLANES NR. 88

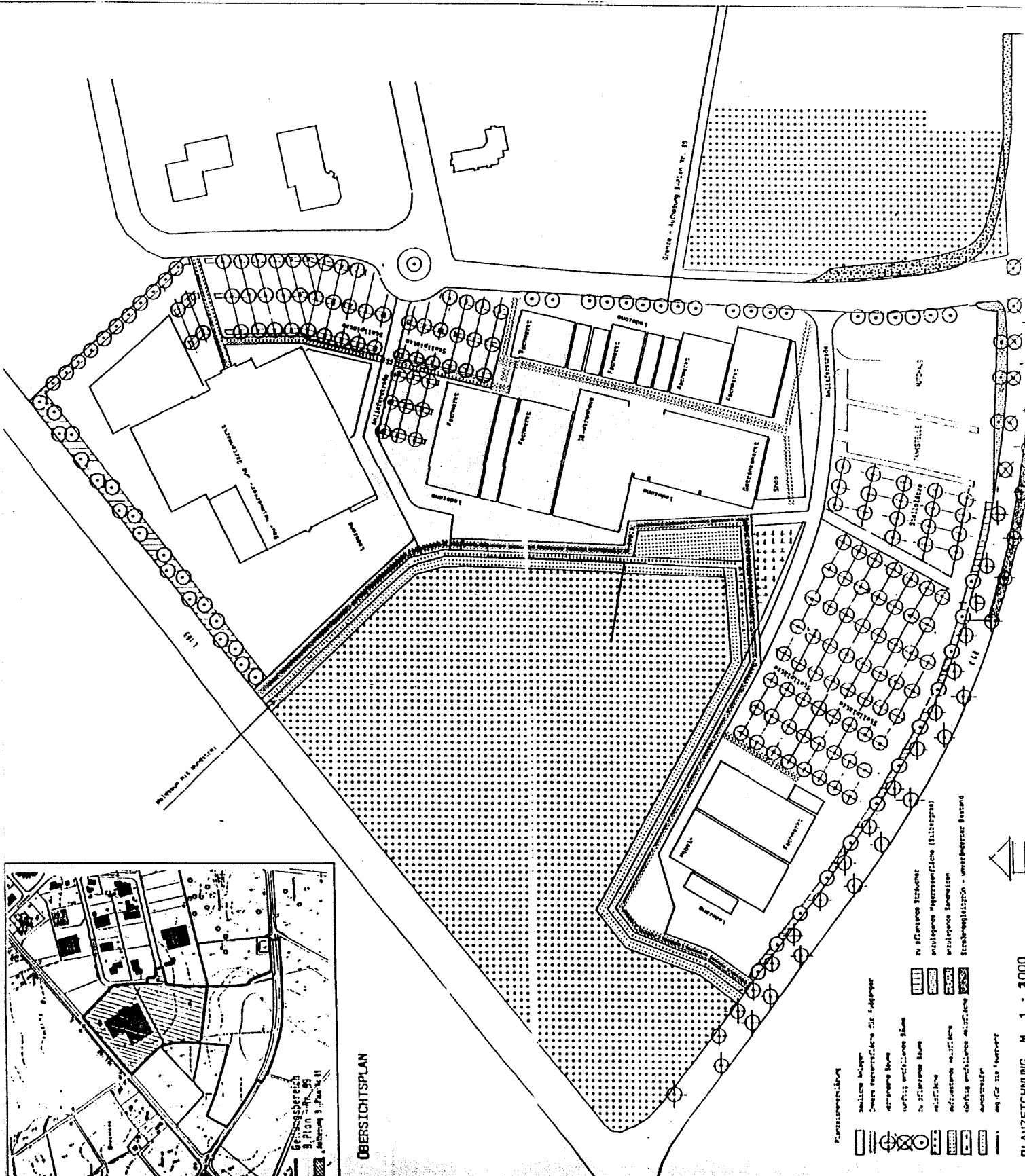
ENTERTAINMENT WEEKLY • FINE DIALER

Index

Date - Time: November 8, 1967 Pg.: 14-001/45-222

CASSEN - PARTNER - PALESEN - FREIEMANN

TEL: 02046195009



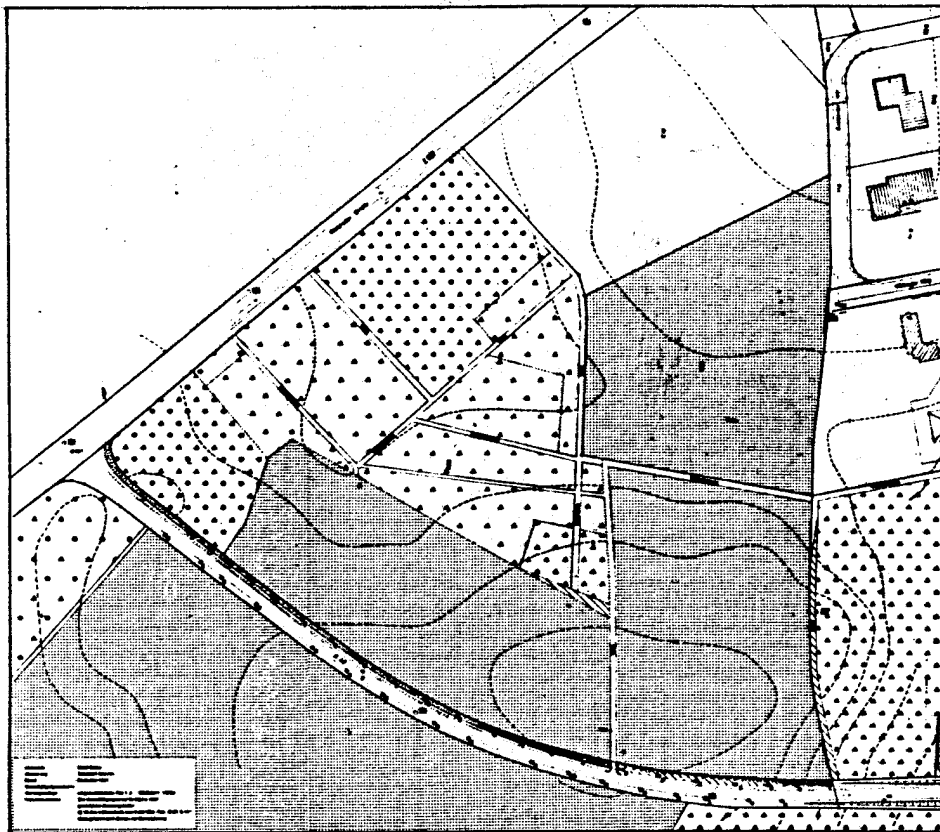
ÜBERSICHTSPLAN

Gezugsbereich
9. Plan - 11. 99
Ausführung 9. Plan - 11. 99

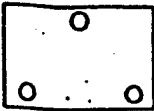
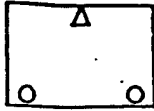
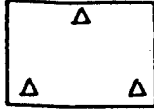
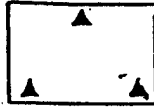
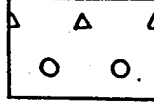
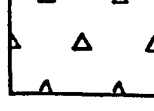
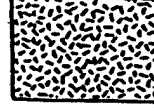
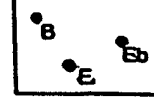
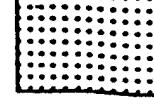
PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

1-800-855-8888, ext. 222

Vegetation 1995 – Bestand und Bewertung



VEGETATION 1995 - BESTAND UND BEWERTUNG

I b		standorttypischer Laubwald dominiert von Stieleiche
I c		standortgerechter Nadel-Laub-Mischwald dominiert von Fichte, Kiefer, Stieleiche
I c bis II		Nadelwald dominiert von Kiefer
II		Nadelwald dominiert von Fichte
II		Nadel-Laubholz-Dickung (ca. 6 m bis 8 m hoch) dominiert von Kiefer, Birke
II		Nadelholz - Dickung (ca 6 m bis 8 m hoch) dominiert von Kiefer
I c		Magerrasen auf Sand mit Silbergras
I c		Sandheide z.T. verbuscht
II		ruderaler Gras - Krautflur
III a		Straßenbaum - Neupflanzung (max. 5 m hoch) Birke, Eiche, Eberesche
III a		Acker

S T A D T - S O L T A U

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

**ZUR SATZUNG DER STADT SOLTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99
FÜR DAS "FACHMARKTZENTRUM SOLTAU"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 89**

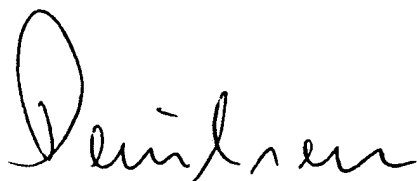
Planungsstand 21. 10. 1996

Dr.-Ing. Manfred Paulsen Tel. 04351/42322
c/o

LASSEN - PAULSEN - PARTNER - FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN

Tel. 038461/52005
Pferdemarkt 1
18246 Bützow

Tel. 04351/81097
Cäcilienstraße 18
24340 Eckernförde



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Vorbemerkung

- 1. Anlaß und Aufgabenstellung**
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 2.1 Räumlicher Bereich, naturräumliche Gliederung, Relief**
 - 2.2 Geologie und Boden**
 - 2.3 Gewässer und Wasserhaushalt**
 - 2.4 Klima und Luft**
 - 2.5 Flora, Vegetation und Fauna**
 - 2.6 Landschaftsbild und Erholung**
- 3. Wirkungsanalyse**
 - 3.1 Vorhabenbeschreibung**
 - 3.2 Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 4. Literaturverzeichnis**

Anhang

- | | |
|--|--------------------|
| Blatt 1 Vegetation 1995 - Bestand und Bewertung | M. 1 : 1000 |
| REGIO PLAN | |
| Blatt 2 Vegetation Planung | M. 1 : 1000 |

Vorbemerkung

Dem grünordnerischen Fachbeitrag wird die grünordnerische Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gewerbegebiet Almhöhe und der Kreisstraße 48 zugrunde gelegt. Diese grünordnerische Stellungnahme wurde 1995 vom Planungsbüro REGIO PLAN erarbeitet. Das Gutachten beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Vegetation in einem ca. 20 ha großen Untersuchungsraum. Soweit Aussagen den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 betreffen, kommt es zu einer direkten Übernahme in den grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 99. Unverändert übernommen werden die Bestandsaufnahme und die Bewertung.

1. Anlaß und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Soltau sieht vor einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 89 (6 ha) aufzuheben und südlich an den Bebauungsplan Nr. 89 angrenzende Flächen mit zu überplanen. Die überplante Fläche außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes Nr. 89 umfaßt eine Fläche von 6.6 ha.

Im grünordnerischen Fachbeitrag werden neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Vegetation die Beeinträchtigungen und deren Ausgleich für den Planbereich außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 89 dargestellt. Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Planungsbüro REGIO PLAN:

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt hinsichtlich ihrer Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt verbal - argumentativ anhand der Kriterien der Seltenheit, Wiederherstellbarkeit und Naturnähe. Der Bewertung des Landschaftsbildes liegen zusätzlich die Kriterien Eigenart, Schönheit und Vielfalt zugrunde.

Gemessen an dem Natürlichkeitsgrad:

Wertstufe 1	von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wertstufe 2	von allgemeiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wertstufe 3	von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1 Räumlicher Bereich, naturräumliche Gliederung, Relief

Das insgesamt 12.2 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Soltau, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Es liegt südöstlich der L 163 und nördlich der K 48. Überplant wird im nördlichen Bereich eine ca. 3.5 ha bebaute Fläche und im südlichen Bereich eine ca. 8.7 ha unbebaute Fläche. Die unbebaute Fläche gliedert sich in 7.2 ha Ackerfläche, 0.5 ha Waldfläche 1.0 ha Verkehrsfläche. Westlich und östlich der überplanten Flächen schließen Waldflächen an.

Der grünordnerische Fachbeitrag erfaßt eine Fläche mit 6.6 ha, gegliedert in 5.0 ha Ackerfläche, 0.5 ha Waldfläche, 0.1 ha Wegefläche und 1.0 ha Verkehrsfläche.

Planungsbüro REGIO PLAN:

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Naturraumes Südheide (Meisel 1960). Das Relief ist leicht bewegt und fällt, ausgehend von einer Kuppe nördlich der K 48, von ca. NN +70.3 auf NN +67 m ab.

2.2 Geologie und Boden

Planungsbüro REGIO PLAN:

Aus den pleistozänen (eiszeitliche) Sanden und Kiesen haben sich auf diesen grundwasserfernen Geeststandorten stark nährstoffverarmte Podsole entwickelt, welche in diesem Naturraum weit verbreitet sind (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1993). Der Boden im untersuchten Gebiet ist unter Nadelforsten als Überprägter, bei Ackernutzung als stark Überprägter Naturboden einzustufen (vgl. NLÖ 1994). Dem Schutzgut Boden kommt daher eine besondere bzw. allgemeine Bedeutung entsprechend den Wertstufen 1 und 2 zu.

2.3 Gewässer und Wasserhaushalt

Planungsbüro REGIO PLAN:

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Entsprechend der Geologie verfügt der Boden über eine gute Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 200 - 300 mm/a relativ hoch (Stadt Soltau 1995). Nach Erhebungen des Ingenieurbüros Kokemüller und Möker (1995) liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 4,5 m bis 7,5 m unter GOK. Die hohe Durchlässigkeit des Bodens bedingt eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen. Das Schutzgut (Grund-)Wasser ist im Untersuchungsgebiet von allgemeiner Bedeutung; dies entspricht der Wertstufe 2.

2.4 Klima und Luft

Planungsbüro REGIO PLAN:

Das Untersuchungsgebiet liegt in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion mit mildem mittelfeuchtem Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8.3 Grad C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 783 mm (Deutscher Wetterdienst 1990). Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Am südwestlichen Stadtrand gelegen ist das in weiten Teilen mit Wald bestandene Untersuchungsgebiet von Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet für die Stadt Soltau. Der Natürlichkeitsgrad des im Untersuchungsgebiet wenig beeinträchtigten Schutzgutes Luft erhält bei der Bewertung nach Breuer (NLÖ 1994) die Wertstufe 2.

2.5 Flora, Vegetation und Fauna

Planungsbüro REGIO PLAN:

Floristische Besonderheiten wurden im untersuchten Gebiet nicht festgestellt. Hinsichtlich der Vegetation lassen sich im Untersuchungsgebiet verschiedene Biotoptypen und Strukturen unterscheiden: Wälder und Einzelbäume, Äcker, Heideflächen und Magerrasen.

Den größten Teil der überplanten Fläche, ca. 5.0 ha ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf dem **Sandacker** (Drachenfels 1994) nördlich der K 48 war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Futtergrasmischung mit hohem Anteil Weißklee (*Trifolium repens*) eingesät. Durch den Blütenreichtum gewinnt der vermutlich intensiv genutzte Grünacker Bedeutung als Bienenweide. Dieser naturferne Biotoptyp hat eine geringe Bedeutung, er entspricht der Wertstufe 3.

0.2 ha Fläche sind von **Kiefern- bzw. Mischgehölz-Dickungen** bestanden, welche eine Höhe von ca. 6-8 m erreicht haben. Der Kiefernanteil ist in den Mischkulturen vergleichsweise hoch. Am Rand der Dickungen treten vereinzelt Birken auf. Die Bestände sind dicht und dunkel, so daß ein Unterwuchs fehlt. Entsprechend der Bewertung nach Breuer haben Aufforstungen dieser Ausprägung eine allgemeine Bedeutung, d.h. sie zählen zu der **Wertstufe 2**.

Die 0.5 ha **Kiefernforste** haben Höhen von ca. 12-15 m erreicht. Die Baumschicht besteht zu 5 bis 15 % aus Birken und ist relativ licht. Dadurch konnte sich ein vergleichsweise artenreicher Unterwuchs ausbilden. In der Strauchschicht sind Arten wie Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) anzutreffen. In der Krautschicht kommen typische Arten der bodensauren Nadelwälder vor, wie Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Wurmfarne *Dryopteris dilatata* und *D. carthusiana*, Himbeere (*Rubus vitis-idaea*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*) und diverse Moose. Die Waldränder der Bestände sind schlecht ausgebildet, insbesondere dem zentralen Bestand fehlt im Süden ein Waldmantel vollständig. Mit dem z.T. hohen Birkenanteil in der Baumschicht und dem Birkenjungwuchs im Unterwuchs steht dieser geprägte Waldtyp dem für diesen Standort typischen trockenen Birken-Eichenwald nahe (vgl. Stadt Soltau 1995). Auch die Kiefer ist eine Art, die natürlicherweise auf podsolierten Sandböden vorkommen kann. Nicht zuletzt hat dieser Biotoptyp aufgrund seiner langen Entwicklungsdauer eine vergleichsweise hohe Bedeutung und wird der unteren Klassifizierung der **Wertstufe 1**, den Biototypen besonderer Bedeutung zugeordnet.

Südlich der Mischgehölz-Dickung und entlang der K 48 sind auf schmalen Streifen landschaftstypische **Sandheiden** mit Arten wie Besenheide (*Calluna vulgaris*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) und verschiedene Ginsterarten (*Genista* ssp) ausgebildet. Durch die bandartige Struktur erreichen die Heiden trotz beachtlicher Längenausdehnung, nicht den Schutzstatus nach § 28a NNatG. Als schutzwürdigem, halbnatürlichem Biotop kommt den Heiden jedoch eine besondere Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 1** zu.

Ebenfalls nach § 28 NNatG schutzwürdig, aufgrund mangelnder Breite jedoch ohne den Schutzstatus, sind ca. 0,1 ha **Silbergras-Sandmagerrasen** an der südexponierten steilen Böschung der K 48. Auf diesen trockenen Standorten kommen neben der Charakterart Silbergras (*Corynephorus canescens*) weitere typische Arten vor, wie Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*), Bergsandglöckchen (*Jasione montana*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium oilosella*), u.a.. Dieser besonders durch Nährstoffeintrag gefährdete Biotoptyp, ist von besonderer Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 1**.

Entlang der K 48 sind beidseitig im Abstand von jeweils ca. 25 m **Einzelbäume**, überwiegend Birken und z.T. Stieleichen, angepflanzt worden. Die Bäume haben Höhen von ca. 4-6 m erreicht. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt ist z.Zt. noch gering, d.h. sie gehören noch in die **Wertstufe 3**.

Für die **Fauna** ist das Gebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen Lebensraum für viele weitverbreitete Arten. Sowohl die Misch- und Laubwaldbestände als auch die Heide- und Magerrasenbereiche sind für die Fauna von allgemeiner Bedeutung, entsprechend der **Wertstufe 2**. Ackerflächen und Fichtenforste haben nur eine geringe Bedeutung für die Fauna, entsprechend der **Wertstufe 3**.

3. Wirkungsanalyse

3.1 Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet für 12.6 ha Fläche Nutzungsänderungen vor, die das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beeinträchtigen. 6.0 ha Fläche davon sind die Teilaufhebungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 89. Auf dieser Fläche werden die Grundzüge der Planung in Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nicht wesentlich geändert, so daß keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ohne die Teilaufhebungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 89 verbleiben:

Gesamtfläche	-- 6.6 ha		
Teilflächen	vorhanden	geplant	Gewinn/Verlust
Verkehrsfläche	0.6 ha	1.2 ha	Gewinn 0.6 ha
Waldfläche	0.6 ha	0.3 ha	Verlust 0.3 ha
Ackerfläche	5.4 ha	0.0 ha	Verlust 5.4 ha
Sondergebiet	0.0 ha	5.1 ha	Gewinn 5.1 ha

Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet für 6.6 ha Fläche Nutzungsänderungen vor, die das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beeinträchtigen.

3.2 Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung des Bodens sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Fachmarktzentrum führt zu einem Verlust von ca. 5.4 ha Ackervegetation, 0.1 ha Kiefernwald, 0.2 ha Kieferndickung und geringer Flächen Heide sowie Silbergras-Magerrasen.

Beeinträchtigt werden durch die baulichen Anlagen das Landschaftsbild und die Erholungseignung des Gebietes.

Insgesamt stellen die geplanten baulichen Anlagen einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar.

Der unvermeidliche Eingriff wird minimiert und erforderlichenfalls ausgeglichen, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück bleiben. Betroffene kleinflächige Vegetationen wie Magerrasenbereiche und Heide werden im Planbereich umgesiedelt oder neu angepflanzt bzw. entwickelt (im Brandschutzstreifen), Fassaden werden begrünt und Stellplatzflächen nur teilversiegelt. Im Planbereich nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch Ersatz der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gleichartig oder gleichwertig im Bereich der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau kompensiert.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Planungsbüro REGIO PLAN:

Das leicht hügelige Untersuchungsgebiet ist zu drei Seiten von ausgedehnten Waldflächen umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an das zur Zeit im Ausbau befindliche Gewerbegebiet. trotz zunehmender Bebauung im Norden besteht von der Kuppe im Zentrum des Untersuchungsgebietes der Sichtbezug zum Stadtzentrum. Hierdurch erhält der Betrachter Orientierungspunkte und eine Vorstellung über die Entfernung zum Stadtzentrum Soltaus.

Das Untersuchungsgebiet ist mit seinem kleinräumigen Wechsel von landwirtschaftlich und forstlich genutzten Flächen Teil eines sich nach Südwesten fortsetzenden Landschaftsraumes ähnlicher Gestaltung. Das untersuchte Gebiet bildet den Grenzbereich zwischen offener Landschaft und besiedeltem Stadtgebiet.

Im Nordwesten wird das Untersuchungsgebiet von der Walsroder Straße (L 163) begrenzt, im Süden von der K 48. Die K 48 ist beidseitig mit jungen Bäumen bepflanzt, welche jedoch noch keinen landschaftsprägenden Charakter erlangt haben. Die Straßen und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet stellen Vorbelastungen des ansonsten gering beeinträchtigten Landschaftsbildes dar. Das Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung, entsprechend der Wertstufe 2.

Zwischen der neu auszuweisenden Baufläche und dem im Bau befindlichen Gewerbegebiet verläuft ein ausgeschilderter Wanderweg in Ost-West-Richtung. trotz der Lärmbelastung durch die K 48 und die L 163 werden insbesondere die Waldbereiche im westen des Untersuchungsgebietes von Erholungssuchenden genutzt. Auch die entlang der L 163 und der K 48 verlaufenden Radwege werden von Radfahrern genutzt.

3.2.1 Waldfläche

3.2.1.1 Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.2 ha Nadelwald

Wertstufe 1c bis 2

0.1 ha Acker

Wertstufe 3

Planung:

0.2 ha Nadelwald (Waldrand)

Wertstufe 1c

0.1 ha gefräßte Fläche (Wundstreifen)

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.1.2 Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.2 ha überprägter Naturboden (Nadelwald)

Wertstufe 1

0.1 ha stark überprägter Naturboden (Acker)

Wertstufe 2

Planung:

0.2 ha überprägter Naturboden (Nadelwald)

Wertstufe 1

0.1 ha stark überprägter Naturboden

Wertstufe 2

(gefräßter Boden - Wundstreifen)

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.1.3 Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

0.3 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung.

3.2.1.4 Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

0.3 ha wenig beeinträchtigtter Bereich

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha wenig beeinträchtigtter Bereich

Wertstufe 2

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.1.5 Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

0.3 ha beeinträchtigtter Bereich

Wertstufe 2

Planung:

0.3 ha beeinträchtigter Bereich Wertstufe 2
Beseitigung des Waldbestandes in einer Breite von 4 m zur Anlage eines Waldschutzstreifens.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Mit der Anlage des Brandschutzstreifens wird der Brandschutz für Waldbestand erhöht, das Landschaftsbild aber nicht wesentlich gestört.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.2 Sondergebietsfläche

Auf der Sondergebietsfläche von 5.1 ha ist eine Grundflächenzahl von 0.5 (GRZ 0.5) zugelassen. Zusätzlich kann bis zu einer Größe von 80 % der Fläche versiegelt werden.

Die geplanten baulichen Anlagen lassen folgende Versiegelungen der Oberfläche erwarten:

vollständige Versiegelung durch Bebauung	50 % der Fläche = 2.5 ha
vollständige Versiegelung durch Straßen	ca.10 % der Fläche 0.5 ha
Teilversiegelung durch gepflasterte Flächen	ca.20 % der Fläche = 1.0 ha
ohne Versiegelung	mind.20 % der Fläche = 1.1 ha

3.2.2.1 Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.1 ha Nadelwald	Wertstufe 1c bis 2
0.2 ha Nadelholzdickung	Wertstufe 1c bis 2
4.7 ha Acker	Wertstufe 3a
0.1 ha Wegeflächen	Wertstufe 3b
Geringe Flächen von Sandheide	Wertstufe 1c

Planung:

2.5 ha bebaute Fläche	Wertstufe 3
0.5 ha Straßenfläche (innere Erschließung)	Wertstufe 3
1.0 ha gepflasterte Weg- und Stellplatzflächen	Wertstufe 3b
1.1 ha Grünstreifen und Grünflächen	Wertstufe 3a

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.

0.1 ha Beseitigung des Waldbestandes	Wertstufe 1c bis 2
0.2 ha Beseitigung der Nadelholzdickung	Wertstufe 1c bis 2
4.7 ha Beseitigung der Ackerfläche	Wertstufe 3a
Beseitigung	
geringe Flächen von Sandheide	Wertstufe 1c

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Eingriff ist erforderlich, die auftretenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht vollständig erreicht werden.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung im Baugebiet werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

1.1 ha Beseitigung von Ackerflächen
Kompensation Wertstufe 3a

Herstellung von
1.1 ha Grünstreifen und Grünflächen
(Ausgleichsfaktor 1 : 1) Wertstufe 3a

für Beseitigung von
geringen Flächen mit Sandheide
Kompensation Wertstufe 1c

Herstellung von
geringen Flächen mit Sandheide
(Ausgleichsfaktor 1 : 1) Wertstufe 1c

Ersatzmaßnahmen

Verbleibende, unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sollen durch flächenhafte Verbesserung und Entwicklung vorhandener Fichtenforste ersetzt werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

0.1 ha Beseitigung des Waldbestandes
Kompensation Wertstufe 1c bis 2

0.1 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche
(Ausgleichsfaktor 1 : 1) Wertstufe 1

für

0.2 ha Beseitigung der Nadelholzdickung
Kompensation Wertstufe 1c bis 2

0.2 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche
(Ausgleichsfaktor 1 : 1) Wertstufe 1

für

3.6 ha Beseitigung der Ackerfläche
Kompensation Wertstufe 3a

3.6 ha Aufwertung eines Fichtenforstes um eine Wertstufe
(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

3.2.2.2 Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.1 ha Überprägter Naturboden (Nadelwald)	Wertstufe 1
0.2 ha Überprägter Naturboden Nadelholzdickung	Wertstufe 1
4.7 ha stark Überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2
0.1 ha befestigter Boden (Wegeflächen)	Wertstufe 3

Planung:

Vollständig versiegelte Flächen	
2.5 ha bebaute Fläche	Wertstufe 3
0.5 ha Straßenfläche (innere Erschließung)	Wertstufe 3

Teilversiegelte Flächen	
1.0 ha gepflasterte Weg- und Stellplatzflächen	Wertstufe 3

Stark Überprägter Naturboden	
1.1 ha Grünstreifen und Grünflächen	Wertstufe 2

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen. vorher:

0.3 ha Überprägter Naturboden	Wertstufe 1
4.7 ha stark Überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2

nachher

3.0 ha versiegelte Flächen	Wertstufe 3
1.0 ha teilversiegelte Flächen	Wertstufe 3

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (großflächige Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Stellplatzflächen). Gemeinsames Nutzen von inneren Erschließungsstraßen durch verschiedene Nutzer.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Verbleibende, unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenversiegelung sollen durch die Entwicklung von Ruderalfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

3.0 ha versiegelte Flächen

Kompensation

1.0 ha Anlage von Ruderalflur
(Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)

für

1.0 ha teilversiegelte Flächen

Kompensation

0.2 ha Anlage von Ruderalflur

(Ausgleichsfaktor 1 : 0.2)

3.2.2.3 Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

5.1 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Planung:

Bodenversiegelung in Teilbereichen

5.1 ha beeinträchtigte Grundwassersituation

Wertstufe 2

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (großflächige Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Stellplatzflächen. Gemeinsames Nutzen von inneren Erschließungsstraßen durch verschiedene Nutzer.

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung außerhalb des Baugebietes, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.2.4 Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

5.1 ha wenig beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 2

Planung:

Beseitigung und Umbau von Vegetation,

Bodenversiegelung, Bebauung

5.1 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

Voraussichtlich Beeinträchtigung

Zur Minimierung der Beeinträchtigung erfolgt eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Laubbäumen, sowie eine Begrünung der Bauwerke. Darüberhinaus erfolgt eine Verbesserung der Luftsituation im Bereich der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau.

3.2.2.5 Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

5.1 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Planung:

5.1 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Die baulichen Anlagen dehnen sich in südwestlicher Richtung aus.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der von der Kuppe des Baugebietes gegebene Sichtbezug zum Stadtzentrum soll erhalten werden, um dem Betrachter eine Vorstellung über die Entfernung zum Stadtzentrum Soltaus zu geben. Geplant ist eine Aktionsfläche im Zentrum der baulichen Anlagen.

Eingrünung als Abgrenzung der baulichen Anlagen zur freien Landschaft. Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Laubbäumen. Begrünung der Bauwerke.

Trotz dieser Maßnahmen verbleibt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Ausgleich der Beeinträchtigung erfolgt im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau.

3.2.3 Verkehrsfläche

Gesamtfläche 1.2 ha

3.2.3.1 Betroffenes Schutzgut: Arten der Lebensgemeinschaften

Bestand:

0.6 ha Verkehrsfläche

Wertstufe 3

0.6 ha Acker

Wertstufe 3a

Planung:

1.2 ha Straßenfläche

Wertstufe 3

Die geplanten Verkehrsanlagen lassen folgende Versiegelungen erwarten:
vollständige Versiegelung ca. 90 % der Fläche = 1.1 ha
ohne Versiegelung ca. 10 % der Fläche = 0.1 ha

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen.

0.6 ha Beseitigung der Ackerfläche

Wertstufe 3a

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Der Eingriff ist erforderlich, die auftretenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden.

Kompensation

0.1 ha unversiegelte Verkehrsfläche

Wertstufe 1

Standort für Silbergras-Sandmagerrasen

(Ausgleichsfaktor 1 : 1)

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sollen durch Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

0.5 ha Beseitigung der Ackerfläche

Wertstufe 3a

Kompensation

0.15 ha Neubildung von Laubwald auf Ackerfläche

Wertstufe 1

(Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)

3.2.3.2 Betroffenes Schutzgut: Boden

Bestand:

0.6 ha versiegelte Fläche	Wertstufe 3
0.6 ha stark überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2

Planung:

1.1 ha Straßenfläche (vollständig versiegelt)	Wertstufe 3
0.1 ha Straßenfläche (unversiegelt)	Wertstufe 2

Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen. vorher:

0.6 ha versiegelte Fläche	Wertstufe 3
0.6 ha stark überprägter Naturboden (Acker)	Wertstufe 2

nachher

1.1 ha versiegelte Flächen	Wertstufe 3
0.1 ha unversiegelte Flächen	Wertstufe 2

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich kann im Baugebiet nicht erreicht werden.

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Bodenversiegelung sollen durch die Entwicklung von Waldfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

Als Ausgleich der Beeinträchtigung werden folgende Kompensationsverhältnisse in Ansatz gebracht:

für

0.5 ha versiegelte Flächen
0.15 ha Umwandlung von Ackerflur in Waldflur (Ausgleichsfaktor 1 : 0.3)

3.2.3.3 Betroffenes Schutzgut: Wasser

Bestand:

1.2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation	Wertstufe 2
---	-------------

Planung:

zusätzliche Bodenversiegelung	
1.2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation	Wertstufe 2

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung außerhalb des Baugebietes, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.3.4 Betroffenes Schutzgut: Luft

Bestand:

0.6 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

0.6 ha wenig beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 2

Planung:

Beseitigung und Umbau von Vegetation,
zusätzliche Bodenversiegelung

1.2 ha beeinträchtigte Luftsituation

Wertstufe 3

Voraussichtlich Beeinträchtigung

Ersatzmaßnahmen

Die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Luftsituation sollen durch die Entwicklung von Wald- und Ruderalfluren außerhalb des Baugebietes kompensiert werden. Die für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau zur Verfügung.

3.2.3.5 Betroffenes Schutzgut: Landschaftsbild

Bestand:

1.2 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Planung:

1.2 ha beeinträchtigter Landschaftsbildbereich

Wertstufe 2

Die baulichen Anlage der Straße verändert das vorhandene Landschaftsbild, das geprägt ist von der Wald- Ackersituation.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
Der Straßenverlauf ist an den Waldrand gelegt.

Voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung

3.2.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Leitzingen im Gebiet der Stadt Soltau.

0.30 ha Neubildung von Laubwaldfläche auf Acker

(aus 3.2.2.1)

0.15 ha Neubildung von Laubwaldfläche auf Acker

(aus 3.2.3.1)

0.15 ha Neubildung von Laubwaldfläche auf Acker

(aus 3.2.3.2)

0.60 ha

3.6 ha Aufwertung eines Fichtenforstes um eine Wertstufe (aus 3.2.2.1)

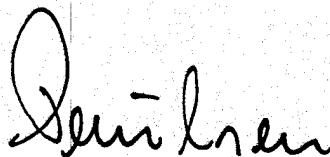
1.2 ha Anlage von Ruderalflur

(aus 3.2.2.2)

Die Neubildung von Laubwaldfläche ist die Umwandlung einer Ackerfläche in mitten der zusammenhängenden Waldfläche "Kahmbusch". Die Aufwertung des Fichtenforstes um eine Wertstufe erfolgt in der Waldfläche "Lämmerheide". Die Anlage der Ruderalflur schließt südlich an die Fläche des aufzuwertenden Fichtenforstes an.

Insgesamt ergibt sich durch die Ersatzmaßnahmen auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Entwurfverfasser:



Eckernförde, den

4. Literaturverzeichnis

Deutscher Wetterdienst (1990):

Amtliches Gutachten über die klimatischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Heideparks Soltau.

Drachenfels (1994):

Katierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Kokemüller und Möcker (1995):

Untersuchung der Versickerungsfähigkeit, der Anlage von Leitungsgräben und der Bemessung des Straßenoberbaues.

Meier, H. (1987):

Die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, Beiheft zur Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft 16.

Meisel, S. (1960):

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle, Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1994):

Bodenübersichtskarten 1:50.000.

NLÖ-Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.) (1990):

Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bearbeitung W.Breuer; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; 14.Jg. Heft 1.

NNatG - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (1993)

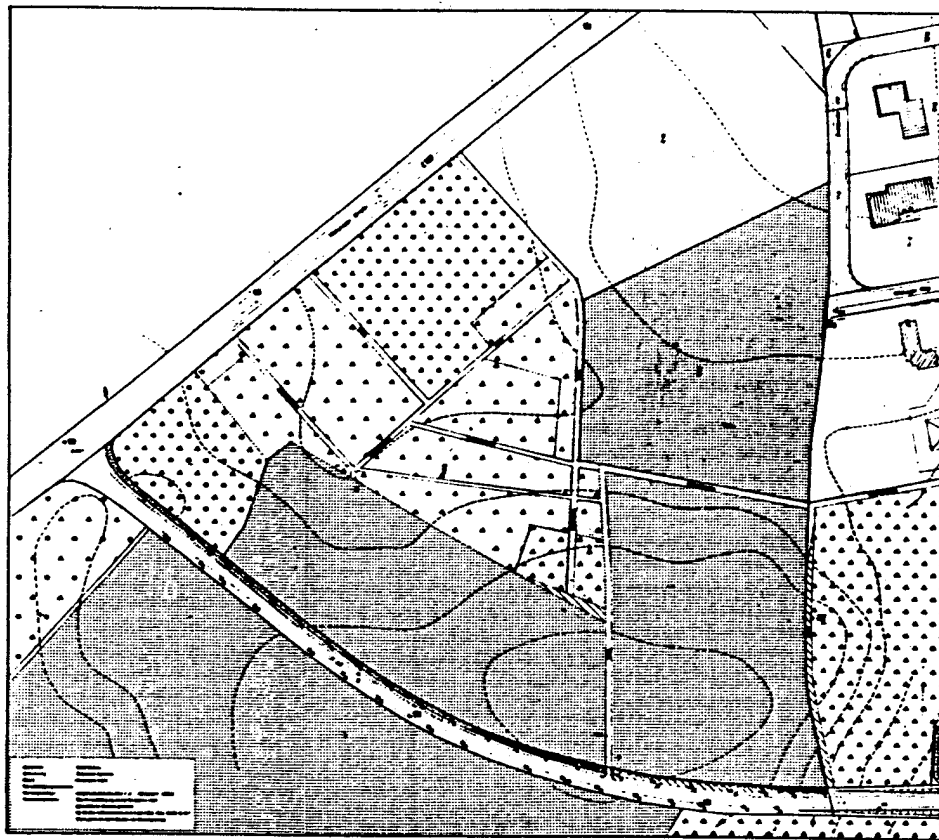
Stadt Soltau (Hrsg.) (1995):

Landschaftsplan der Stadt Soltau - Zwischenbericht Juni 1995; bearbeitet von Wellnitz, v.d.Lancken, Rasch-Wellnitz.

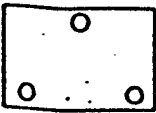
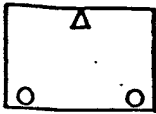
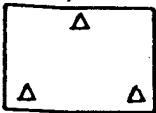
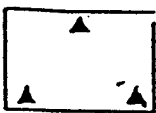
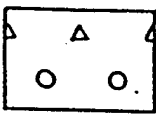
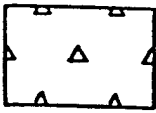
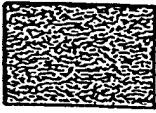
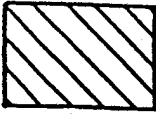
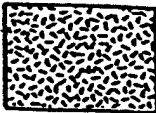
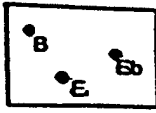
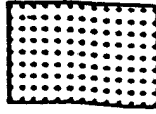
Stadt Soltau (Hrsg.) (1995):

Grünordnerische Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gewerbegebiet Almhöhe und der Kreisstraße K 48; bearbeitet von REGIO PLAN; Bearbeiter A.Dassel.

Vegetation 1995 – Bestand und Bewertung



VEGETATION 1995 - BESTAND UND BEWERTUNG

I b		standorttypischer Laubwald dominiert von Stieleiche
I c		standortgerechter Nadel-Laub-Mischwald dominiert von Fichte, Kiefer, Stieleiche
I c bis II		Nadelwald dominiert von Kiefer
II		Nadelwald dominiert von Fichte
II		Nadel-Laubholz-Dickung (ca. 6 m bis 8 m hoch) dominiert von Kiefer, Birke
II		Nadelholz - Dickung (ca 6 m bis 8 m hoch) dominiert von Kiefer
I c		Magerasen auf Sand mit Silbergras
I c		Sandheide z.T. verbuscht
II		ruderaler Gras - Krautflur
III a		Straßenbaum - Neupflanzung (max. 5 m hoch) Birke, Eiche, Eberesche
III a		Acker

GRÜNDENDEINER FACHLEITUNG

ENTRANCE VOUCHER - FREDMAN

Final

Dr. Irving Vaisman, Ph.D. 343.42322

LASSEN - PALMER - PARTNER - ENGINEERING ARCHITECTS

[illegible]