



Stadt Soltau

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
Oeningen Nr. 4

Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße
mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Frühzeitige Beteiligung

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

• **Rechtsgrundlagen**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2021 beschlossen (Änderungsbeschluss).

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) und des Landes Niedersachsen (NAGB-NatSchG)
- das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen.

• **Planungsanlass und Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 „Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ ermöglicht nachfolgend auf die Bebauungspläne Oeningen Nr. 2 und Nr. 3 eine zusätzliche Erweiterung des Industriegebietes nach Norden.

Das Plangebiet stellt eine weitere, sich nördlich anschließende Teilfläche eines großflächigen und verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gewerbestandortes dar, der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Stadt Soltau hatte bereits mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die Standortfrage über die Ausweisung dieses Gebietes entschieden und die grundsätzlichen und übergreifenden Zielsetzungen für diesen gewerblich-industriellen Standort im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost formuliert.

Soltau als Mittelzentrum besitzt die Aufgabe der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe zu entsprechen dient die vorliegende Planung. Ziel ist daher, Betrieben aus den Bereichen Gewerbe und Industrie (mit den Schwerpunkten Logistik und Dienstleistungen) Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, die u. a. die Lage an der Autobahn nachfragen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und mit der anschließenden Herstellung baureifer Gewerbestandstücke wird die Stadt Soltau dieser raumordnerischen Zielsetzung gerecht.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie die Sicherung des Gewerbe- und Industriestandorts in dem gemäß § 9 BauNVO die Ausweisung eines Industriegebietes erfolgt.

- **Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Soltau, im Osten der Ortslage Oeningen, nördlich der durch den Ortsteil Harber führenden Bundesstraße 71 und westlich der Bundesautobahn A 7.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch den nach Norden führenden Dittmerner Mühlenweg begrenzt. Im Norden wird die Grenze durch die Trasse der dort verlaufenden Hochspannungsleitung formuliert. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 an. Im Osten bildet die Westrampe der Anschlussstelle Soltau Ost an die Bundesautobahn A 7 mit den dort vorhandenen öffentlichen Straßenseitenräumen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 21 ha. Das topografisch bewegte Gelände wird durch Wald- und Ackerflächen geprägt. Außerdem befindet sich aktuell noch ein Bodenabbaugebiet (Kiesabbau) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4.

In westlicher Richtung schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Norden eine Freileitung mit einem Umspannwerk mit anschließenden Waldflächen an.

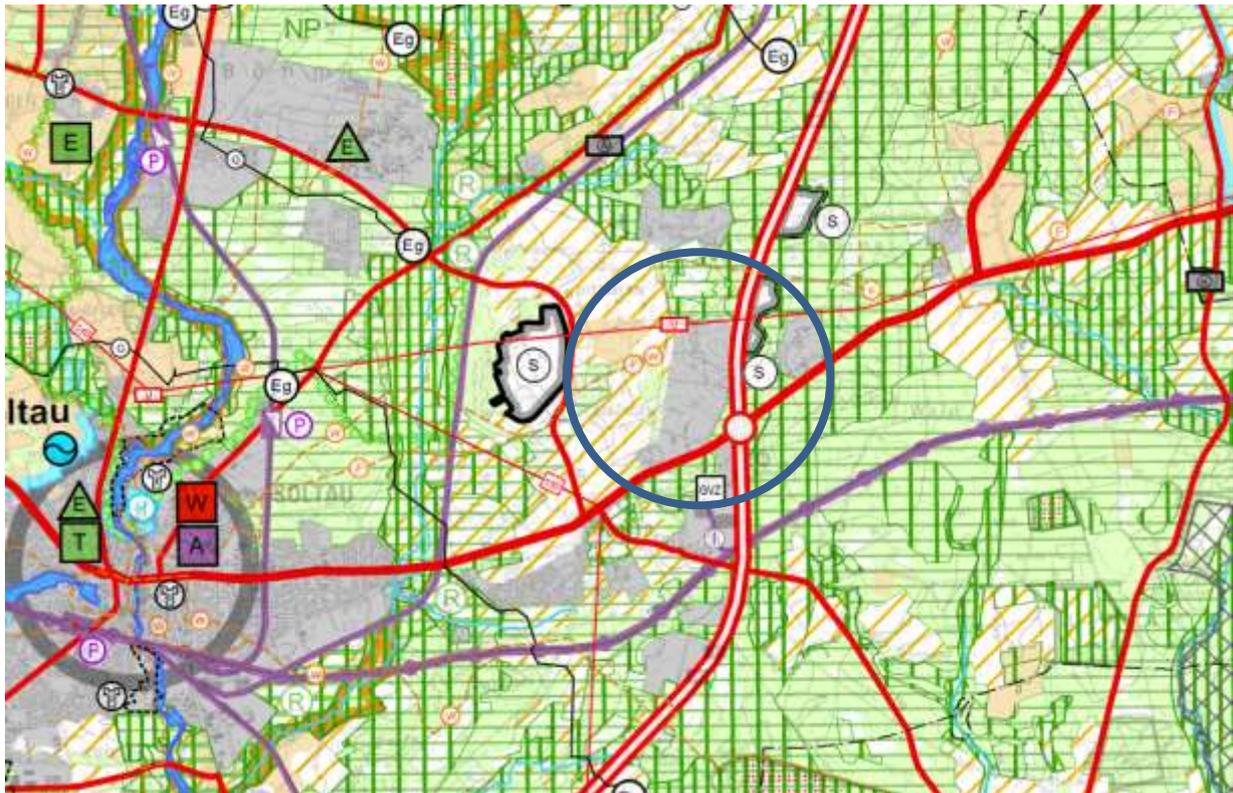
- **Übergeordnete Planungen**

Raumordnung und Landesplanung

Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (RROP 2015) in der Überarbeitung. Der Entwurf des RROP 2015 sieht für den Geltungsbereich bereits Flächen für Gewerbeentwicklung vor.

Im Rahmen der 38. Flächennutzungsplanänderung wurden die raumordnerischen Belange bei der Standortfindung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Abbaufäche für Kies, eine befristete Abbaugenehmigung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) liegt vor. Die Fläche liegt allerdings nicht innerhalb einer entsprechenden Vorrang- oder Vorbehaltsfläche im Sinne der Raumordnung. Ein raumordnerischer Nutzungskonflikt besteht daher nicht.

Zwischen der Entwicklung des Gewerbebestandes und der befristet genehmigten Abbaufächen bestehen keine Nutzungskonflikte. Auf Grund der Befristung fügt sich der Gewerbe- und Industriestandort in diesem Bereich der Stadt Soltau in übergeordnete Planungsebenen ein.

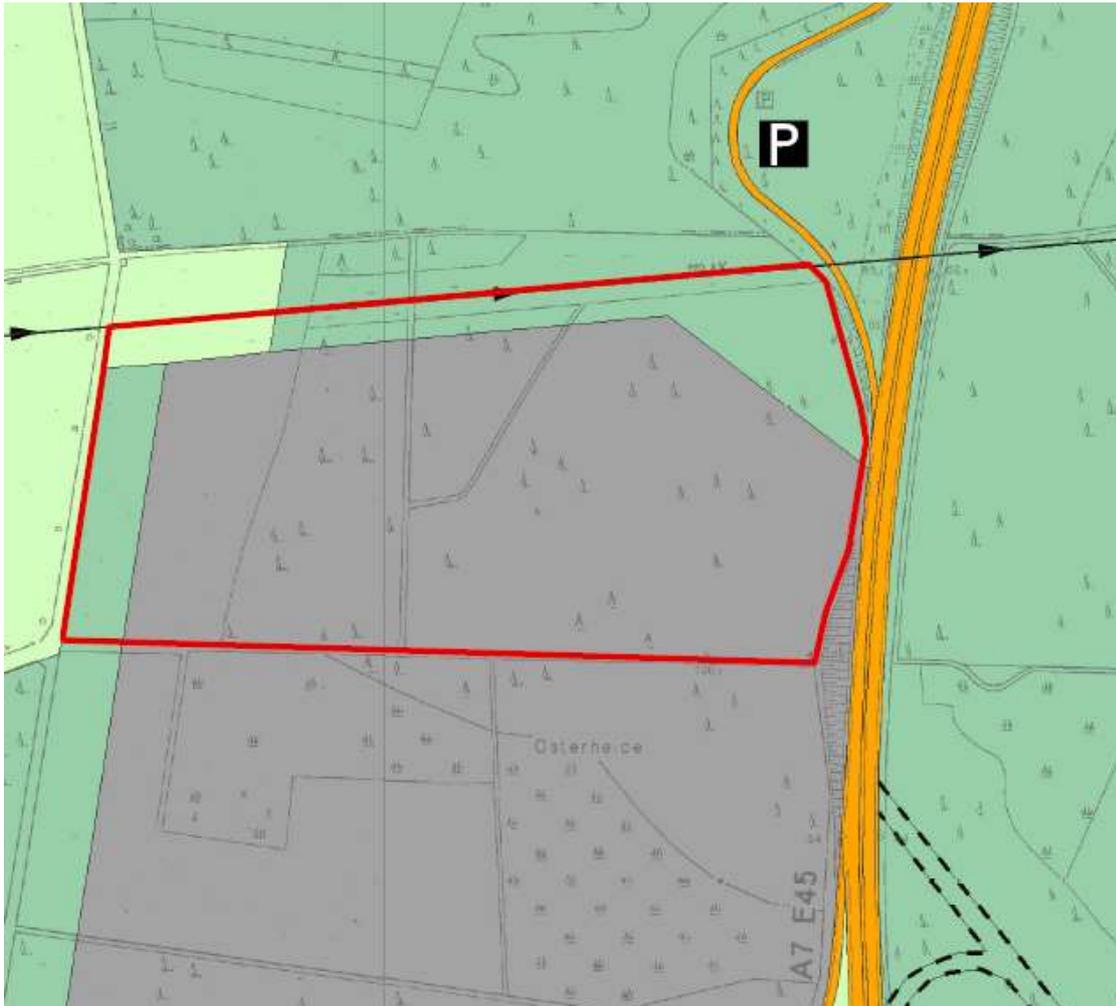


Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2015 des Landkreises Heidekreis

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die grundsätzliche Zulässigkeit einer gewerblichen Entwicklung sicher. Für das Plangebiet sind gewerbliche Bauflächen und im Westen und Norden Flächen für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Aus dem hier abgebildeten Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird die Absicht der Stadt Soltau zur Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ersichtlich, wenngleich hier die westlichen und nördlichen Randbereiche des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche und Waldflächen dargestellt sind. Für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bedarf aktuell vorhanden. Er soll daher insgesamt als Industriegebiet, also auch einschließlich der Randbereiche entwickelt werden. Die Randbereiche des Geltungsbereiches beziehen dabei insbesondere die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Verkehrs- und Leitungsf lächen mit ein, sodass die Fläche des Geltungsbereiches größtmöglich nutzbar gemacht werden kann. Aufgrund des nicht als „parzellenscharf“ zu betrachtenden Charakters der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die angestrebte Ausweisung im Bebauungsplan in dieser Form entwickelbar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

- **Festsetzungskonzept**

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 wird analog zum im Süden angrenzenden Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 BauNVO ein weiteres Industriegebiet (GI) fest. In diesem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im Hinblick auf die raumordnerischen Verträglichkeit und die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Soltau stark eingeschränkt. Sie sind daher nur zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit ihrem jeweiligen Produktionsbetrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb wird auf max. 100 qm begrenzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden grundsätzlich ausgeschlossen. Der geplante Industriegebietscharakter eignet sich nicht für Wohnnutzungen, sodass Betriebsleiterwohnungen dem Nutzungskonzept des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 entgegenstehen würden.

Tankstellen sind als Betriebstankstellen und nur ausnahmsweise zulässig, da weitere als die bereits vorhandene, direkt an der B71 liegende großflächige Tankstelle, aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch gewünscht sind.

Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete werden sog. „Störfallbetriebe“ ausgeschlossen. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten. Die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie wurden im Wesentlichen durch Novellierung des § 50 BImSchG und Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in deutsches Recht umgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind nicht zugelassen. Vergnügungsstätten sind in Industriegebieten grundsätzlich unzulässig. Ebenso werden auch Bordelle, die als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, im Plangebiet ausgeschlossen. Sie sind städtebaulich unerwünscht und passen nicht in das vorgesehene Nutzungskonzept.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst flexible bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen zu erhalten, wird für alle Industriegebiete – entsprechend der Obergrenze gemäß §17 BauNVO - eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 35 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche begrenzt. Damit sind angemessen hohe Gebäude möglich; insbesondere Betriebsformen, die auf größere Lagerhallen angewiesen sind, benötigen derartige Bauhöhen.

Bauweise

In den Industriegebieten sollen Betriebe angesiedelt werden können, die für ihre Nutzungen großflächige oder besonders lang gestreckte Gebäude benötigen. Die Bauweise wird daher als abweichende Bauweise festgesetzt. Um dem Bedarf optimal zu entsprechen, darf die Länge der Baukörper hier 50 m überschreiten.

- **Bauverbotszone zur Autobahn 7**

Zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahntrasse der A 7 muss gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine 40 m tiefe Bauverbotszone berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass dieser Bereich von der Bebauung freizuhalten ist. Zudem werden entlang der Autobahnrampe aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Ein- und Ausfahrtbereiche über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

- **Örtliche Bauvorschrift**

Zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen soll der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO enthalten. Diese Werbeanlagen sind nur als angestrahlte oder von innen beleuchtete Werbeanlagen ohne Wechsellicht zulässig. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben Werbeanlagen mit beweglicher Werbung, wo in kur-

zen Abständen wechselnde Werbung erscheint. Diese werden daher ausdrücklich nicht zugelassen. Konstruktive Teile von höheren Werbeanlagen müssen lichtgrau sein.

- **Umweltprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG) sowie die Betrachtung der waldrechtlichen Belange im Sinne des § 8 Abs. 1 NWaldLG (Waldumwandlung, -ersatz).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die oben genannten Schutzgüter.

Folgender Untersuchungsumfang ist vorgesehen und bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt:

Flächengröße des Untersuchungsgebietes: ca. 30 ha. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Bereiche, um die Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietserweiterung ermitteln zu können (s. Abbildung unten).

Kartiermaßstab: 1:1.000

Faunistische Erfassung / Biotoptypenkartierung: Die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden faunistischen Artengruppen ergeben sich maßgeblich aus den vorhandenen Habitatstrukturen und den durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die planungsrelevanten Gruppen. Der Schutzstatus sowie die Gefährdung sind dabei entscheidend. Auf folgende Artengruppen wird im Rahmen der Umweltprüfung detailliert einzugehen sein. Allen Kartierungen geht die Auswertung vorhandener Daten voraus. Die Kartierungen erfolgen nach den allgemein anerkannten Methodenstandards:

- **Biotoptypenkartierung** (nach DRACHENFELS (2020) einschl. der nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotope.
- **Brutvögel:** 6 Begehungen, Revierkartierung, März bis Juli. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit von Eulen wird mind. eine zusätzliche nächtliche Begehung durchgeführt.
- **Reptilien:** 4 Begehungen, Anfang April bis Ende September, Transektkartierung (Sichtkontrolle)/ Ausbringen und Kontrolle künstlicher Versteckhilfen (Reptilienbretter/-bleche).
- **Fledermäuse:** 3 Begehungen zwischen Mai und Anfang Juni (Wochenstubenbildung: Horchkisten, Detektor- u. Sichtbeobachtung; sollten Quartiere festgestellt werden weite-

re 3 Begehungen zwischen Juni bis Ende August (Wochenstubezeit/Wochenstubenauflösung) durchgeführt.

- **Kreuzkröte:** 2 nächtl. Begehungen, Ende April bis Ende Juni, nächtliche Verhöre sowie die Sichtbeobachtung, ggf. weitere Begehungen, wenn im Rahmen der Kartierung der Nachweis auf das Vorkommen der streng geschützten Kreuzkröte festgestellt wird.

Neben den faunistischen und floristischen Kartierungen erfolgt als Grundlage für die Landschaftsbildanalyse und -bewertung, die nach dem in Niedersachsen üblichen Verfahren nach KÖHLER & PREIS (2000) erfolgt, eine Geländebegehung.

Die Bestandsermittlung und -bewertung erfolgt auf der Auswertung vorhandener Daten des Landes, des Landkreises und der Stadt Soltau.



Lage des Untersuchungsgebiets, unmaßstäblich

Darüber hinaus wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag, für die Vorbereitung der grünordnerischen Festsetzungen, erstellt.

Der Umweltbericht sowie der Grünordnerische Fachbeitrag werden vom Büro Entwicklung und Gestaltung von Landschaft (EGL) erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Quellen:

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand: Februar 2020. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/ 4, S. 1-331. Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2014): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen auf der Grundlage des Interpretation Ma-

nuals der Europäischen Kommission (April 2007). einschl. Anhang: Hinweise und Tabellen zur Bewertung des Erhaltungszustands der FFH-Lebensraumtypen in Niedersachsen. Stand: Februar 2014. Hannover.

KÖHLER, B. & PREISS, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbilds. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20 (1): 1-60 Hildesheim.

- **Verkehrsaufkommen**

Das zusätzlich durch die Erweiterung des Industriegebietes induzierte Verkehrsaufkommen wird geprüft. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Das Verkehrsgutachten wird vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung**

Ein Anschluss des Gebietes an das zentrale Regenwasserkanalnetz und zentrale öffentliche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden und die Grundwasserflurabstände für eine Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers geeignet sind.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser wird beiderseits der Fahrbahn in ausreichend bemessenen Mulden aufgefangen, die mit kleinen Querverwallungen ausgestattet werden. Ein Nachweis wurde auf der Grundlage eines 10-jährlichen Ereignisses durchgeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach erforderlicher Vorreinigung auf diesen zur Versickerung zu bringen. In den Einzelgenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Das Entwässerungskonzept wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Immissionsschutz**

Entscheidend und somit detailliert zu untersuchen sind hier der Verkehrslärm ausgehend von der Autobahn A7 sowie der Gewerbelärm ausgehend von den bereits realisierten Industriegebieten.

Eine schalltechnische Untersuchung wird vom Büro LAIRM Consult erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Bodendenkmäler**

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.