

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“
sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 65 „Am Bahnhof“ der Stadt Soltau**

November 2022

**Evers & Partner | Stadt
Partner | Planer**

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040 / 25776737-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Stadt Soltau
Fachgruppe 61
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung, Recht

Rechtsgrundlage

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“ mit der Bekanntmachung rechtskräftig. Eine zusammenfassende Erklärung ist beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 wurde in einem parallel durchgeführten Vollverfahren durchgeführt (Aufstellungsbeschluss: 24.04.2019).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.11.2021 bis zum 08.12.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme (Scoping) im Zeitraum vom 8.11.2021 bis einschließlich 8.12.2021 aufgefordert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 13.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022 durchgeführt und ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 07.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde deutlich, dass seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, daher haben sich inhaltlich die Grundzüge der Planung nicht geändert. Einzelne Anregungen wurden berücksichtigt und vereinzelt redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und Begründung vorgenommen.

Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 24.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 für selbigen Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.11.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

2. Ziele des Bebauungsplans Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ der Stadt Soltau ist die geringfügige Erweiterung des REWE-Verbrauchermarktes an der Straße Am Bahnhof sowie damit verbunden die Schaffung zusätzlicher Stellplätze. Hierzu sollen die betroffenen Flächen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen werden.

Gleichzeitig wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 65 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 aufgehoben. Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 ist der Umstand, dass die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für diesen Teilbereich nicht mehr der planungsrechtlich gewünschten Situation der Stadt Soltau entsprechen. Die Teilaufhebung wird durchgeführt, um eine einwandfreie Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten zu gewährleisten. Städtebauliche Fehlentwicklungen und Unklarheiten bei der planungsrechtlichen Beurteilung im Plangebiet sollen dadurch ausgeschlossen werden.

3. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 130 sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 wird ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO, sowie bestandskonform öffentliche Straßenverkehrsflächen für die Feldstraße und die Straße Am Bahnhof festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes i.V.m. den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Erdgeschosszone. Zudem werden die zulässigen Sortimente geregelt und aus städtebaulicher Perspektive unerwünschte Nutzungen wie Tankstellen, Parkhäuser und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Hierdurch wird die derzeit im Plangebiet bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert und für zukünftige Entwicklungen ein von der plangebenden Gemeinde gewünschter Spielraum gegeben.

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu sichern, werden zudem einzelne Bestandsbäume zum Erhalt sowie eine Flächenbezogene Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird für neu zu errichtende Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Neben weitergehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden noch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um ein stimmiges Ortsbild zu garantieren.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 werden keine Regelungsinhalte festgesetzt. Hier ist lediglich die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65 für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 Inhalt der Regelungen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Es wird im Bericht die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufgezeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Zudem ist eine Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Absatz 1 BNatSchG in den Bericht integriert.

Folgende Gutachten und Untersuchungen lagen der Umweltprüfung im Wesentlichen zu Grunde:

- Geländebegehung durch den IDN im Juli 2019 und Juni 2021 zur Erfassung der Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021, Stand zum Kartierzeitpunkt: 2016) und Aufnahme der Bestandsgehölze.
- BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB (2021): Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Am Bahnhof" der Stadt Soltau", Stand: 21.04.2021).
- BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB (2021): Schalltechnische Stellungnahme zum Einzelgenehmigungsverfahren: Umbau REWE-Markt in Soltau, am Bahnhof (Juli 2021), Garbsen.
- BÜRO DR. LADEMANN & PARTNER, HAMBURG (2019): Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben, Stand: 19.12.2019.

Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	<p>Durch die textlichen Festsetzungen, mittels welcher Tankstellen, Parkhäuser, Großgaragen und Vergnügungstätten ausgeschlossen werden, wird die vorhandene und ausnahmsweise im Plangebiet mögliche Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen grundsätzlich geschützt. Es liegen im Ergebnis schalltechnischer Untersuchungen jedoch in Teilbereichen Überschreitungen maßgebender Immissionsrichtwerte vor, weshalb eine Lärmschutzwand nördlich der geplanten Stellplatzerweiterung festgesetzt wird. Weitere Festsetzungen werden zum passiven Lärmschutz getroffen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p>
Boden und Fläche	<p>Es wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem bisherigen Zustand bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit gültiger BauNVO 1977 ermöglicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.</p>
Wasser	<p>Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht (s. Schutzgut Boden und Fläche). Stattdessen erfolgt die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers im Geltungsbereich zukünftig durch Muldenversickerung in den Untergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.</p>
Klima / Luft	<p>Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht (s. Schutzgut Boden und Fläche). Stattdessen bewirken die Option einer Dachbegründung und die vorgesehene Muldenversickerung eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Verluste von Gehölzen mit lokalklimatischen Funktionen werden zudem durch die Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Pflanzgeboten vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.</p>
Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	<p>Im Untersuchungsgebiet konnten keine gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Es verbleiben unter Berücksichtigung des Biotopwertausgleichs und der Neupflanzung zur Kompensation entfallender Gehölze keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Pflanzen.</p> <p>Es ergeben sich keine relevanten und erheblichen Veränderungen, da keine bedeutenden faunistischen Lebensräume betroffen sind. Zudem werden bei Baumverlusten entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt. Durch die Wiederherstellung von gleichartigen Biotoptypen im räumlichen Zusammenhang können die verloren gegangenen Funktionen wieder aufgenommen und ein funktionaler Ausgleich kann gewährleistet werden. Durch das Vorhaben werden weiterhin keine bedeutenden Funktionsbeziehungen im Untersuchungsgebiet zerstört. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Tiere zu erwarten. Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden als nicht erheblich eingestuft. Für dieses Schutzgut besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.</p> <p>Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden relevanten Arten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (in Gehölzen</p>

	brütende Vogelarten, Baumquartiere Fledermäuse) ausschließen.
Landschafts- und Stadtbild	Durch Beschränkung der Gebäudehöhen orientierend am umgebenden Bestand wird sich die geplante Nutzung harmonisch in die Umgebung einfügen. Ein Teil der Bestandsgehölze (Erhaltungsgebote an der Walsroder Straße) bleibt durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten bestehen. Die Ersatzpflanzung ggf. entfallender Bäume sind im Umfang entsprechend der Bestandssituation vorgesehen. Zusätzlich kommt es zur gestalterischen Aufwertung bzw. Eingrünungen durch die festgesetzte optionale Dachbegrünung sowie die vorgesehene Muldenentwässerung. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild können ausgeschlossen werden.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Archäologische Denkmäler oder Fundstellen sind im Untersuchungsgebiet bisher nicht bekannt.
Wechselwirkungen	Die Entnahme von Gehölzen führt sowohl zu einem Verlust an Lebensraumfunktionen für die Fauna als auch an Immissionsschutzwirkung für das Schutzgut Klima und Luft. Diese Wechselwirkungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen (s. Ausführungen zu den Schutzgütern im Einzelnen).

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird methodisch anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetags (2013) durchgeführt. Die Bilanzierung möglicher Baumverluste (insgesamt 3 Stück) wird separat aufgeführt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Gegenüberstellung von altem und neuem Planrecht ist im Umweltbericht ergänzend die reale Bestandssituation dargestellt. Im Ergebnis sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es verbleibt ein planungsrechtlicher Kompensationsüberschuss.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des Bebauungsplans zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen, die über den bereits heute möglichen Umfang hinausgehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Erhöhung des Versiegelungsgrades, die Belastung von Arten und Biotopen und Auswirkungen von Emissionen auf die Bewohner. Der Planung stehen zudem keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“ und die dazugehörige Begründung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert hat und die grundsätzliche Eignung des Gebietes nicht in Frage gestellt wird. Der Planentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in einzelnen Punkten diskutiert. Es sei darauf hingewiesen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vereinzelte redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und Begründung, u.a. zu den Verfahrensvermerken und der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Es wurden keine grundlegenden Änderungen der Planunterlagen vorgenommen, die eine erneute Beteiligung notwendig gemacht hätten.

Weitere Änderungen haben sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben.

6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie der Teilaufhebung des Bestandsbebauungsplanes sind Planungsalternativen untersucht worden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren um die planungsrechtliche Absicherung einer bereits vorhandenen Nutzung für die Zukunft inkl. einer zusätzlichen Flexibilität für weitere Entwicklungen handelt, gibt es keine Standort- oder Handlungsalternativen zur Erreichung der Planungsziele.

Aus Perspektive des Umweltschutzes kann festgehalten werden, dass auch bei nicht Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Plangebietsfläche bereits versiegelt und anthropogen überformt ist. Die Nicht-Durchführung des Bauleitplanverfahrens hätte somit keine positiven Effekte auf die umweltbezogenen Schutzgüter mit sich gebracht.

7. Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“ wird eine bereits vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches planungsrechtlich abgesichert und die städtebauliche Situation für zukünftige Belange geordnet. Durch Beschluss der Neuaufstellung sowie der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“ ist seit dem 17.12.2022 rechtskräftig.