



STADT SOLTAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

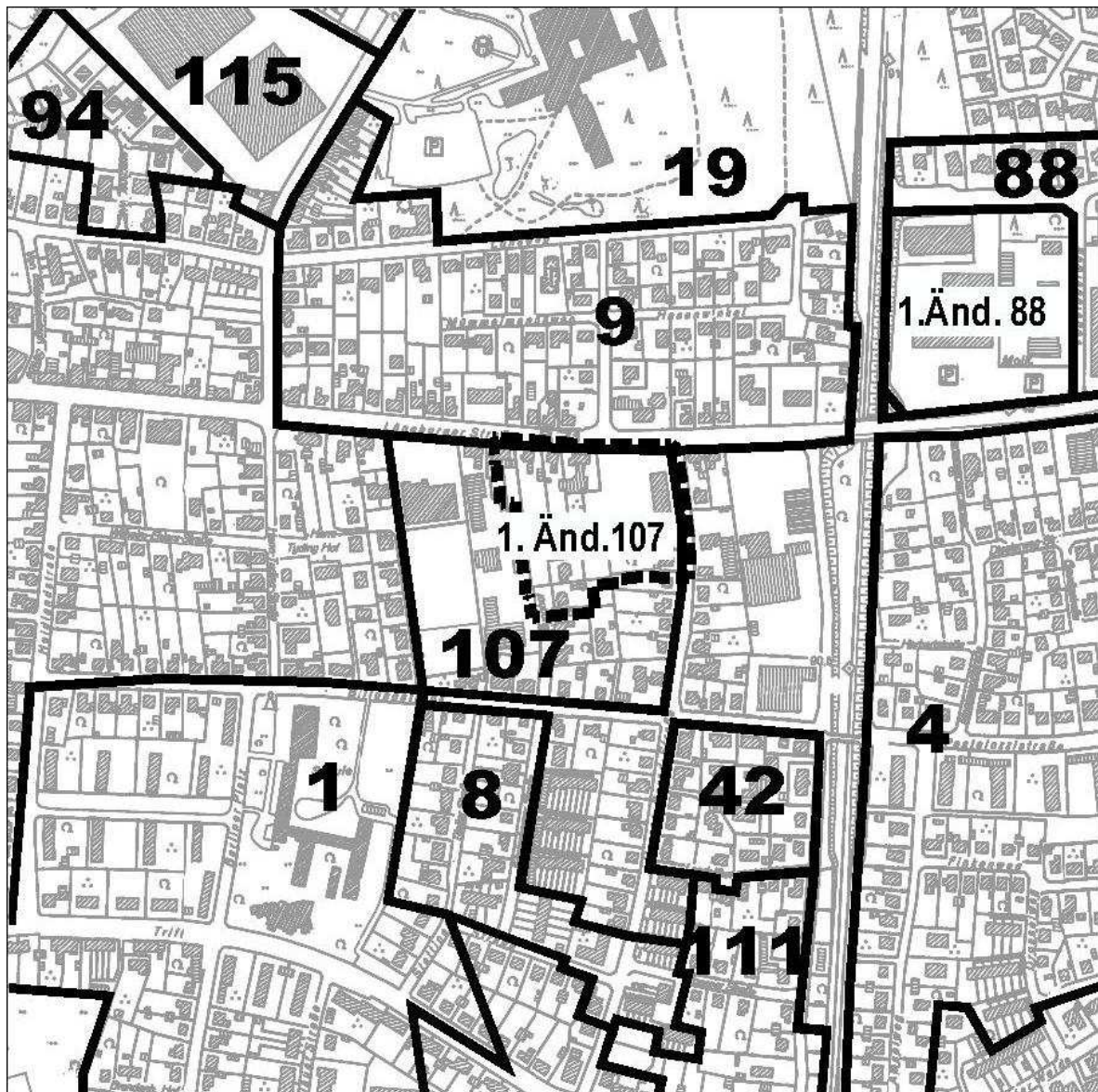
NR. 107

für den Bereich

„Zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße, Billungstraße
und Herzog-Magnus-Straße“

- mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne

Planungsstand

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 107	2
1.1	Gesetzliche Grundlagen	2
1.2	Gewähltes Verfahren	1
1.3	Plangrundlage	3
1.4	Planvorgaben	3
2.	Lage des Plangebietes	5
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2	Beschreibung des Geltungsbereiches	6
2.2.1	Nutzungsstruktur	6
2.2.2	Baustruktur	7
2.2.3	Altlasten	8
3.	Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 107	8
3.1	Planungsanlass / Planerfordernis / Planungsabsicht	8
3.2	Ziel und Zweck der Planung	9
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	11
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.1	Bauweise und Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	12
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.	Grünordnerische Festsetzungen	13
6.	Erschließung	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches	14
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
7.1	Immissionsschutz	15
7.1.1	Verkehrslärm	15
7.1.2	Gewerbelärm	16
7.2	Natur und Landschaft	16
8.	Örtliche Bauvorschrift	17
9.	Flächenbilanz	17
10.	Beschluss über die Begründung	17

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl.S. 89)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) In der Fassung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (GVBl. S. 422 (455)).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Stadt wird diese Bebauungsplanänderung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine automatisierte Liegenschaftskarte, die vom Katasteramt Soltau erstellt und beglaubigt wurde. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt.

1.4 Planvorgaben

- Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau – Fallingbistel (RROP 2000) weist das Mittelzentrum Soltau als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt aus. Die Aussagen des RROP 2000 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird zurzeit vom Landkreis Heidekreis neu aufgestellt.

- Flächennutzungsplan

Wie der folgenden Abbildung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen ist, sind für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dargestellt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser B-Planänderung erfolgt eine Berichtigung des FNP. Siehe hierzu Anlage 1.

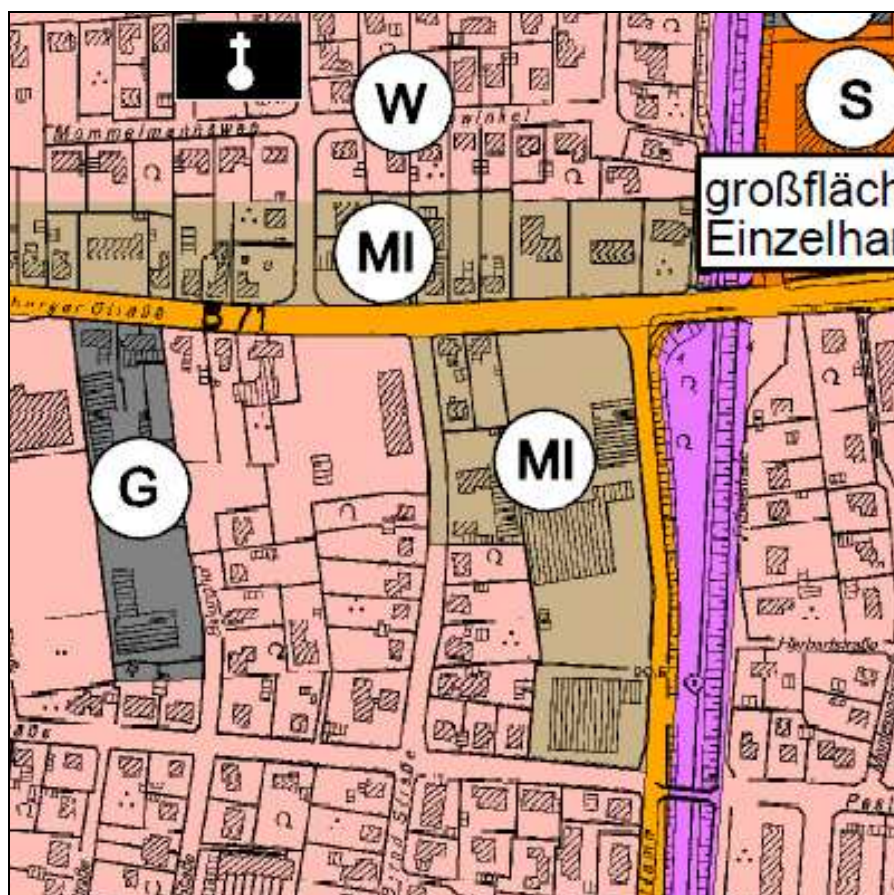


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

- Vorhandene Bebauungspläne

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 107 aus dem Jahre 2004. Dieser setzt für den Plangeltungsbereich Allgemeine Wohngebiete fest. Ein Auszug des Bebauungsplanes Nr. 107 kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Auf dem Übersichtsplan des Deckblattes sind die angrenzenden bestehenden Bebauungspläne eingetragen.

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 aus dem Jahre 1972. Hier sind überwiegend Allgemeine und Reine Wohngebiete ausgewiesen. An der Lüneburger Straße für einen Teilbereich ist in einer Bautiefe ein Mischgebiet festgesetzt. Südlich des Plangebietes des B-Planes 107 gelten die Bebauungspläne 8 und 42 sowie südwestlich der Durchführungsplan Nr. 1. Dieser Plan aus dem Jahre 1954, vor der Zeit des BauGB und der BauNVO, trifft keine Aussagen zur Art der Nutzung, die entstandene Bebauung ist Wohnbebauung.

In dem Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahre 1968 sind Reine und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 42 aus dem Jahre 1977.

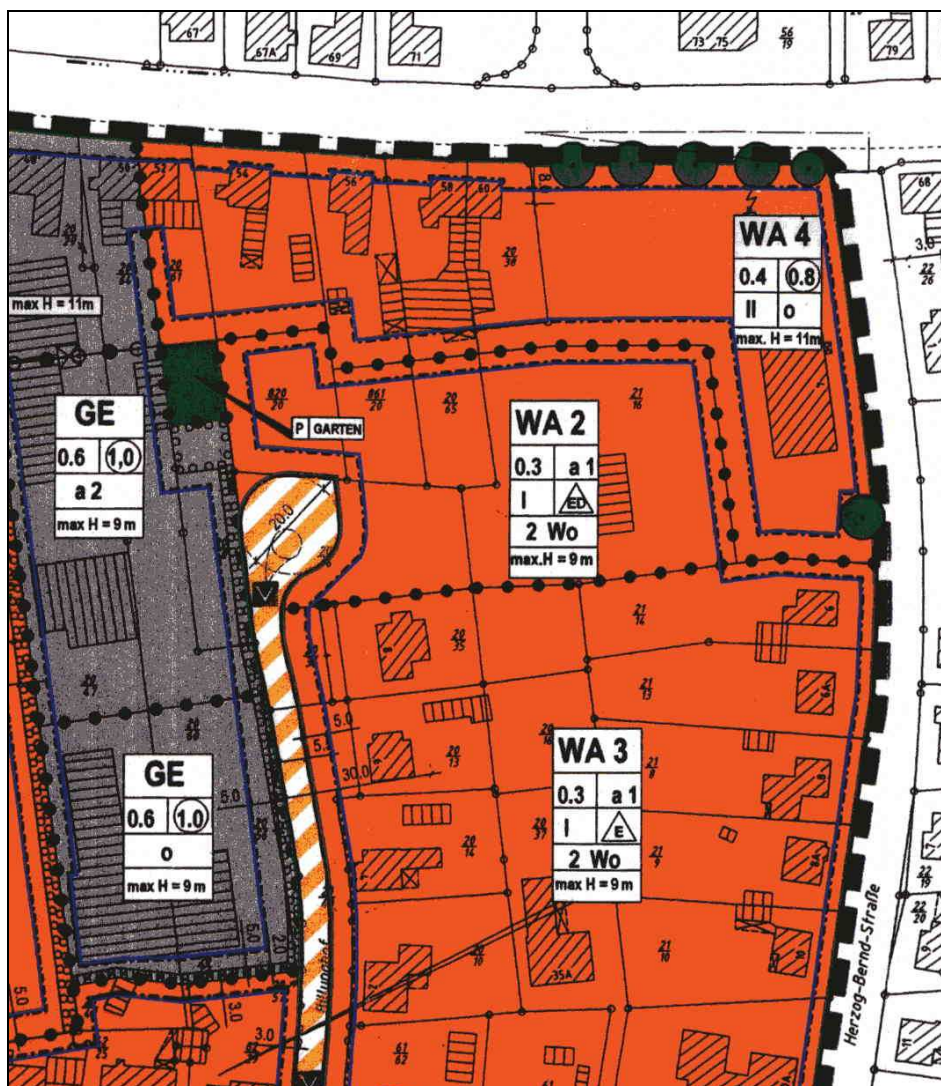


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107

2. Lage des Plangebietes

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Soltauer Innenstadt südlich der Lüneburger Straße und umfasst den nordöstlichen Bereich des bestehenden B-Planes Nr. 107.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Lüneburger Straße,
im Osten	durch die Herzog-Bernd-Straße,
im Süden	durch die Grundstücke Herzog-Bernd-Straße Nr. 6a und Billunghof Nr. 6 sowie
im Westen:	durch das vorhandene Gewerbegebiet.

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 1,51 ha.



Abbildung 3 Luftbild (2009) mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Quelle: Stadt Soltau

Die Stadt hat sich zur Überplanung dieses Bereiches entschlossen, da die hier gemäß B-Plan Nr. 107 vorgesehene Entwicklung gewerblich genutzter Flächen zugunsten des Wohnungsbaus als allgemeines Wohngebiet (WA) insbesondere mangels Nachfrage nicht realisiert werden konnte.

Nun liegt der konkrete Wunsch eines Unternehmens der KFZ-Branche vor, die ungenutzten Freiflächen des ehemals von der Telekom genutzten Grundstücks Herzog-Bernd-Straße 2 – 4 und weitere Flächen gewerblich zu nutzen. Außerdem scheiterten bisher alle Bemühungen, die Verlängerung der Straße Billunghof gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan und eine Festsetzungskonforme Bebauung der übrigen Teile des Flurstücks 20/66 zu schaffen. Für die rückwärtigen Flächen der bisher unbebauten Straßengrundstücke an der Lüneburger Straße ergab sich bisher auch keine neue, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige, Bebauung und Nutzung. Es war aber gerade eines der Hauptziele des Bebauungsplans Nr. 107, Nachverdichtung und Folgenutzungen auf der Grundlage von Allgemeinem Wohngebiet zu ermöglichen.

Daher beschloss der Rat der Stadt Soltau in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2012 die Durchführung eines Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplans.

Neben der Wohnnutzung sollen zukünftig auch Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. So sind die Bereiche östlich der Herzog-Bernd-Straße im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiete ausgewiesen und heute schon durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Auch der hier überplante Bereich ist durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen gewerblich vorgeprägt und soll mit Ausnahme der Grundstücke Billunghof 6 und 8 deshalb als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Eigentümer des Grundstückes Herzog-Bernd-Straße Nr. 6 hat sich im Rahmen einer Vorabstimmung ausdrücklich für eine Einbeziehung in das Mischgebiet ausgesprochen.

Mit der Verkleinerung der Verkehrsfläche der Straße Billunghof soll der Bedarf an Grund und Boden für öffentliche Zwecke zugunsten der privaten Nutzung verringert werden. Gleichzeitig soll hierdurch der Erschließungsaufwand reduziert werden. Eine Einbeziehung der beiden Wohngrundstücke am Billunghof in den Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang mit der geänderten Erschließung durch den Wendepplatz und der Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

2.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.2.1 Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich besteht ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, wobei Nutzungen, die für ein allgemeines Wohngebiet prägend sind, überwiegend in den südlichen Bereichen an der Herzog-Bernd-Straße und am Billunghof, aber zum Teil auch an der Lüneburger Straße zu finden sind.

An der Ecke Lüneburger Straße/ Herzog-Bernd-Straße liegt ein zweigeschossiges Gebäude der deutschen Telekom, das früher einmal als Postdienststelle und T-Punkt diente. Ab Mitte der 90er Jahre befand sich hier nur noch die Bezirksbauabteilung einschließlich der dazugehörigen Verwaltung, die von Anbeginn das Grundstück genutzt hatte. Außerdem ist in einem Teil des Gebäudes ein Callcenter untergebracht, das heute noch vorhanden ist. Die Freiflächen werden lediglich teilweise als Parkplatz für das Bürogebäude genutzt und dienen einem

KFZ-Einzelhandelsbetrieb an der Lüneburger Straße östlich der Herzog-Bernd-Straße übergangsweise zum Abstellen von Fahrzeugen.

Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 58 hat ein kleiner Dachdeckerbetrieb seinen Firmensitz. Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber hat dieser ein bis zwei Mitarbeiter. Der Betrieb nutzt ein Fahrzeug. Ein bis zweimal die Woche wird der Lagerplatz des Betriebes über die Straße „Billunghof“ angefahren.

Unter Berücksichtigung der Größe des Betriebes wird dieser für wohngebietsverträglich gehalten. Grundsätzlich genießt er Bestandsschutz und könnte sogar noch expandieren. Bereits heute grenzt der Betrieb unmittelbar an Grundstücke mit Wohnnutzungen. Bisher sind der Stadt keinerlei Nachbarschaftskonflikte wegen Lärmbelastungen durch diesen Betrieb bekannt.

Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 60 arbeitet ein 1-Mann Betrieb und bietet Dienstleistungen rund um die KFZ-Aufbereitung (Reinigung und Pflege) an.

Insgesamt lässt sich der Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung des B-Planes aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet charakterisieren. Zudem ist insbesondere der Bereich an der Lüneburger Straße erheblich mit Verkehrslärm vorbelastet.

Die Wohnbebauung am Billunghof liegt einem Gewerbegebiet gegenüber, in dem mehrere Gewerbebetriebe mit mischgebietstypischem Gewerbelärm zulässig und vorhanden sind. Diese Nachbarschaft wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 ausführlich abgehandelt und abgewogen.

2.2.2 Baustruktur

Die vorhandene Baustruktur mit Ausnahme der Bebauung Herzog-Bernd-Straße 2/4 (Verwaltungsgebäude der Telekom als Randbebauung) zeichnet sich eher durch eine kleinteilige Bebauung aus. Siehe hierzu auch Abbildung 3.

Die Lüneburger Straße wird überwiegend geprägt durch eine Straßenrandbebauung mit einer Bautiefe von 35 – 40m. Lediglich die westlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke (Lüneburger Straße 48/50) sind auch in größerer Tiefe bebaut. Auch an der Herzog-Bernd-Straße gibt es mit bis zu 60m sehr tiefe Grundstücke.

Im Bereich zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße und Billunghof liegen im Blockinnenbereich größere unbebaute Flächen, die mit Ausnahme des Grundstückes Herzog-Bernd-Straße 2/4 überwiegend als Gärten genutzt werden.

Die überwiegend vorhandene Wohnbebauung im Plangeltungsbereich ist geprägt durch eingeschossige meistens freistehende Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen und ein bis zwei Wohnungen. An der Lüneburger Straße befinden sich zum Teil auch Doppelhäuser. Als Dachformen dominieren rot – rotbraun oder anthrazitfarben gedeckte Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 35° und 55°. Der überwiegend e Teil der Fassaden ist verputzt und hell gestrichen.

Das zweigeschossige Gebäude der Deutschen Telekom, Herzog-Bernd-Straße 2/4, hat ein Flachdach.

2.2.3 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab der Landkreis mit Datum 17.12.2012 folgende Stellungnahme ab:

„Im Altlastenverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde ist für das geplante Änderungsgebiet keine Altlast eingetragen. Das Flurstück 21/17 ist als potentielle Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Grund für die Eintragung ist die frühere Nutzung als Betriebsgrundstück durch die damalige Deutsche Bundespost (später Deutsche Telekom AG). Altlastenrelevante Nutzungen, wie zum Beispiel eine Betriebstankstelle sowie die Lagerung und ggf. Behandlung von Telegrafmasten mit Teeröl werden vermutet bzw. sind denkbar. Hinweise für eine tatsächliche, schädliche Bodenveränderung liegen jedoch nicht vor. Ich weise darauf hin, dass sich das Altlastenverzeichnis noch im Aufbau befindet. Insofern stellt diese Auskunft nur den aktuellen Sachstand des Verzeichnisses dar, der sich jederzeit ändern kann.“

Um in diesem Zusammenhang mögliche Zweifel sicher ausschließen zu können, hat die Stadt Soltau eine Recherche in Hinblick auf potenzielle Bodenkontaminationen durchgeführt¹

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es weder für das Vorhandensein einer Betriebstankstelle noch für die Behandlung von Telegrafmasten irgendwelche Hinweise gibt. Somit liegen auch keinerlei Hinweise vor, die eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erforderlich machen. Dies wird ebenfalls bestätigt durch eine „Historische Recherche“ zu der Liegenschaft Herzog Bernd-Straße 2² aus dem Jahre 2005, die der Stadt erst am 28.01.2013 zur Verfügung gestellt wurde.

Dessen ungeachtet kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten/ Abbrucharbeiten Kontaminationen oder Kampfmittel gefunden werden. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend die zuständige Fachabteilung Wasser, Boden und Abfall beim Fachbereich 9 des Landkreises Heidekreis zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde außerdem in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

3.1 Planungsanlass / Planerfordernis / Planungsabsicht

Die Stadt hat sich zur Überplanung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 entschlossen, da die hier ursprünglich vorgesehene Verdichtung zugunsten eines Allgemeines Wohngebiets (WA) insbesondere mangels Nachfrage nicht realisiert werden konnte. Hinzu kommt die Absicht eines an der Lüneburger Straße Nr. 72, östlich des Geltungsbereiches, ansässigen KFZ-Handels, seinen Betrieb zu erweitern. Da Erweiterungsmöglichkeiten auf dem o.g. Grundstück nicht zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, einen Teil des Betriebes auf das Flurstück 21/17 auszulagern. Eine Realisierung des geplanten Gewerbebetriebes ist hier allerdings aufgrund der vorhandenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 107 nicht möglich. Deshalb hat der Betriebsinhaber bei der Stadt Soltau einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Wie bereits oben dargestellt, hat die Stadt beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan einzuleiten, um das Plangebiet mit Ausnahme von zwei Grundstücken an der Straße Billunghof als Mischgebiet festzusetzen. Hiermit sollen in dem ohnehin bereits ge-

¹ Fachbereich I, Fachgruppe 61 – 61/61-26.91-1071- „Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Billunghof“ – Recherche im Hinblick auf potenzielle Bodenkontaminationen, 24.01.2013

² Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 25.11.2005

werblich vorgeprägten Gebiet neben Wohn- und Geschäftsgebäuden auch andere sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung wie z.B. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Gleichzeitig sollen die Größen der überbaubaren Flächen überarbeitet werden.

Ein Planerfordernis besteht nach vorliegender lärmtechnischer Untersuchung in diesem Zusammenhang auch in der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, hier dem Schutz vor Straßenverkehrslärm einerseits und der Sicherung und Entwicklung der Gewerbebetriebe andererseits.

Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen im Bestand gesichert werden, aber auch, soweit es die Verhältnisse zulassen, Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Ebenfalls sollen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in den Mischgebieten allgemein zugelassen werden. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze im Quartier.

Weitere Änderungen im Plangebiet ergeben sich aus den Entwicklungsabsichten von Grundstückseigentümern, die im Vorwege an der Planung beteiligt wurden. Daher hat sich die Stadt Soltau dazu entschlossen, das Gebiet zugunsten eines Mischgebietes zu überplanen und die Art der Nutzung differenziert festzusetzen, um dem Bestand und der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes gerecht zu werden.

Im Zusammenhang mit der erheblichen Verkehrsbelastung an der Lüneburger Straße besteht hier zudem ein Sanierungsbedarf aus schalltechnischer Sicht, da der Lärm nicht mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

Zur Lösung der Immissionsproblematik wurden zu diesem Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten³ ausgearbeitet. Siehe hierzu Kapitel 7.1 dieser Begründung, in dem die Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Schutz vor Straßenverkehrslärm auf der Grundlage des geplanten Mischgebietes und des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes am Billunghof dargelegt sind.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung für das ehemalige Postgrundstück sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche durch Festsetzung eines Mischgebietes zugunsten von vielfältigeren, wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollerer Nutzungsmöglichkeiten im Interesse der Innenentwicklung,
- Sicherung der gewachsenen Betriebsstandorte und Gewährleistung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten an der Lüneburger Straße unter Berücksichtigung des Bestandes,
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm,
- Verringerung des öffentlichen Bedarfs an Grund und Boden für die Straße Billunghof.

³ Bonk-Maiere-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Oktober 2012

4. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden im Plangeltungsbereich überwiegend Mischgebiete festgesetzt, um hier vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies gilt umso mehr, da die vorgesehene Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbe- Handwerksbetriebes der KFZ-Branche ein Mischgebiet erfordert und die Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage von Allgemeinem Wohngebiet nicht zu erreichen war. Außerdem bietet sich die attraktive Lage an der Lüneburger Straße für gemischte Nutzungen an. Diese Planungsabsicht wird von der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (Stellungnahme vom 19.11.2012) ausdrücklich begrüßt.

Lediglich die Grundstücke Billunghof 6 und 8 werden wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung weichen mit Ausnahme der Grundstücke Billunghof 6 und 8 von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab, da hier eine Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings unproblematisch und wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Auch die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Auch ist zu bedenken, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits gewerblich vorgeprägt ist. Insofern vollzieht die beabsichtigte Bauleitplanung diesbezüglich ohnehin eine sich bereits abzeichnende Entwicklung der Nutzung eines Mischgebietes.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die **5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**.

Damit kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden.

Die Stadt will im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und Nr. 1.2** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für die Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 bzw. § 6 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht im Hinblick auf das Einzelhandels-Schwerpunktkonzept der Stadt Soltau, die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen, dem für das Gebiet notwendigen und städtebaulich sowie raumordnerisch verträglichen

Versorgungsangebot und unter Berücksichtigung des Schwerpunktkonzeptes für Büro, Verwaltung und Dienstleistung.

Auch für die Entscheidung über die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen sind neben dem Soltauer Schwerpunktkonzept die Lage und vorhandene Struktur der geplanten Baugebiete sowie deren Anschluss an das öffentliche Straßennetz maßgeblich.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes soll eine angemessene bedarfsgerechte Ausstattung des Quartiers in der Oststadt sichergestellt werden.

Nach Auffassung der Stadt Soltau gibt es keinen Bedarf, Anlagen für Verwaltungen in den Mischgebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen, da hierfür genügend Möglichkeiten in den Kerngebieten der Kernstadt und dem Dienstleistungszentrum an der Winsener Straße bestehen.

Soltau ist Fremdenverkehrs- und Erholungsort, daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allen Mischgebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet generell zugelassen.

Zur Ausstattung der Wohngebiete mit wohnortnahen Arbeitsplätzen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur weiter gehenden wohnortnahen Ausstattung des Quartiers in der Oststadt werden außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Wie bereits oben ausgeführt, hält die Stadt Soltau eine Steuerung von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ (wozu auch ein Verbrauchermarkt bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 800 m², also unter der Schwelle zur Großflächigkeit, gehört) für städtebaulich gerechtfertigt.

Da die großflächige Versorgung der Bevölkerung im Gebiet durch das bestehende Angebot gesichert ist, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt auf den KFZ-Handel mit untergeordnetem KFZ-Zubehörhandel für branchenübliche Sortimente.

Ausnahmsweise sind in den Mischgebieten außerdem sonstige Einzelhandelsflächen als untergeordnete Nutzung für branchenübliche Sortimente im räumlich-funktionalen Zusammenhang von Handwerksbetrieben zulässig, soweit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Innenstadt zu erwarten sind. Mit Stellungnahme vom 19.12.2012 zum Entwurf der Bebauungsplanänderung hat auch die IHK Lüneburg-Wolfsburg die geplanten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ausdrücklich begrüßt.

Die Ansiedlung einer Tankstelle wird in dem Plangebiet für städtebaulich nicht vertretbar gehalten. Außerdem wird dafür an der Lüneburger Straße kein Bedarf gesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung und berücksichtigt zum anderen die geplante bzw. angestrebte bauliche Entwicklung. Die festgesetzten Werte bleiben jedoch in allen Gebieten hinter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurück. Dies ist städtebaulich gewollt, da eine zu hohe bauliche Verdichtung

im Zusammenhang mit der eher niedrigen vorhandenen Bebauungsdichte, auch in den angrenzenden Bereichen, nicht für vertretbar gehalten wird.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird deshalb gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nur geringfügig angepasst. Die Tiefe zugunsten einer zweigeschossigen Bauweise im Gebiet **MI 1** wurde allerdings gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erweitert, um auch in einem größeren Abstand zur Lüneburger Straße zweigeschossige Baukörper zulassen zu können.

Für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)**⁴ von 0,4 festgesetzt. Als **Geschossflächenzahl (GFZ)**⁵ wird 0,8 für das Gebiet **MI 1** festgelegt. Für das Gebiet **MI 2** erübrigt sich die Vorgabe einer GFZ, da die Geschossfläche in ausgebauten Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet wird. Insofern sind GRZ und GFZ in eingeschossigen Gebäuden identisch.

Im Hinblick auf die vorgesehenen und sonstigen möglichen Nutzungen und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad wird für die Gebiete **MI 1** und **MI 2** bestimmt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ unter Einbeziehung der Stellplätze und ihrer Zufahrten für gewerblich genutzte Freiflächennutzung bis zu 0,9 zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**). In dem Allgemeinen Wohngebiet besteht für eine derartige Festsetzung keine Notwendigkeit.

Wie bisher wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der zulässigen Höhe in den benachbarten Wohngebieten eine maximale Gebäudehöhe von 9 m bzw. 11 m über Oberkante Gelände gemäß § 16 NBauO festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für Antennenanlagen oder Dachaufbauten. Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind Ausnahmen nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Mit den Höhenfestsetzungen soll die Einfügung neuer Bauvorhaben in die Umgebung, die ebenfalls von Gebäuden ähnlicher Höhe geprägt ist, gesichert werden

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Bauweise und Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird durch die abweichende Bauweise (**a 1**) bestimmt, dass pro Wohngebäude nur Gebäudelängen bis maximal 15m zulässig sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in ihr Umfeld einfügt und keine zu großen unmaßstäblichen Baukörper entstehen. Gebäudelängen bis 15 m sind für den Bestand in diesen allgemeinen Wohngebieten prägend. Eine Überschreitung zugunsten des Anbaus einer Garage, eines Carports oder einer Nebenanlage ist zulässig, da die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** diese nicht erfasst.

Für die Mischgebiete wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (**a 2**) festgesetzt, wobei die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** regelt, dass Gebäudelängen über 50 m für gewerblich genutzte Gebäude zulässig sind. Ansonsten gelten weiterhin die Anforderungen der offenen

⁴ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,6 und einem Baugrundstück von 2.000m² dürfen bis zu 1.200m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

⁵ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Bauweise, also die Einhaltung von Grenzabständen nach der NBauO und nicht mehr als 50 m für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe etc.). Die Gebäudelänge ergibt sich dann jeweils aus der verfügbaren Grundstücksgröße.

Für das WA-Gebiet - mit der eher kleinteiligen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft – sind wie bisher nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird hier aufgrund der Erschließungssituation städtebaulich nicht für vertretbar gehalten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen. Für die Festsetzung von Baulinien⁶ besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig festgelegt, um eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke zugunsten angemessener Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Sie wurden zugunsten einer flexibleren Nutzung der Grundstücke gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Bereich der Mischgebiete überarbeitet.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** wird geregelt, dass in den Baugebieten pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Vorhandene Laubbäume können hierbei angerechnet werden. Sollte eine Umsetzung dieser Festsetzung bei gewerblichen Nutzungen nicht möglich sein, so ist ersatzweise auch die Pflanzung von Buchenhecken möglich, die nicht zwingend an Grundstücksgrenzen zu pflanzen sind, sondern auch zur Gliederung frei gepflanzt werden können. Grundsätzlich gilt hierbei, dass pro Baum mindestens 10 lfdm. Hecke anzupflanzen sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch vorhandene Straßen erschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 107 war zur Optimierung der Erschließung der sehr tiefen Grundstücke an der Lüneburger Straße und der südlich anschließenden Gebiete eine Verlängerung der Straße Billunghof um etwa 45 m vorgesehen.

Eine Erforderlichkeit hierfür wird aber nicht mehr gesehen, so dass auf eine Verlängerung der Straße verzichtet wird. Auch wurde der vorgesehene Ausbau des großzügigen Wendeplatzes zu Gunsten von Bauland erheblich reduziert. Gleichwohl entspricht er als einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge den Vorgaben der RAS 06 (Bild 59 auf Seite 73) und ist auch im Hinblick auf die Belange der Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Die für den ursprünglichen Ausbau vorgesehene Widmung des städtischen Flurstückes 20/40 wird für den nicht mehr benötigten nördlichen Teilbereich wieder eingezogen. Dies gilt insbesondere auch für das Flurstück 20/36, für das ebenfalls eine Widmung besteht.

Die Erschließung des Grundstückes Billunghof 8 ist weiterhin über die seit vielen Jahren bestehende Zuwegungsbaulast über das Flurstück 20/36 gewährleistet. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte dieses Flurstück nicht als öffentliche Verkehrsfläche fest.

⁶ An eine Baugrenze kann, an eine Baulinie muss gebaut werden.

Für das Mischgebiet sind im Bauantrag die Anforderungen an die gesicherte Erschließung einschließlich der notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung nachzuweisen.

Um eine Belastung der Wohngebiete durch Verkehr aus den Mischgebieten auszuschließen, wurde die **textliche Festsetzung Nr. 4.2** aufgenommen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die für einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehene Straße auch weiterhin ausschließlich dem Allgemeinen Wohngebiet dienen soll. Die Erschließung der Mischgebiete ist somit ausschließlich über die Lüneburger Straße und die Herzog-Bernd-Straße zulässig.

Wegen des vorhandenen kombinierten Geh- und Radweges an der Lüneburger Straße ist im Einmündungsbereich zur Herzog-Bernd-Straße ein freizuhaltendes Sichtdreieck als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen. Die Schenkellängen betragen 5 bzw. 70 m und berücksichtigen die mindestens freizuhaltende Anfahrtsicht nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1). Es wurde als **textliche Festsetzung Nr. 8** eine Festsetzung zur Freihaltung der dargestellten Sichtflächen aufgenommen, obwohl diese nahezu vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Lüneburger Straße wird die Zahl der zulässigen Grundstückszufahrten durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1** für das Gebiet MI 1 reglementiert.

Die Polizeiinspektion Heidekreis hat im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgelegt werden.

Bei der Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur B 71 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verden hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

6.2 Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Trinkwasser, elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen werden von den Versorgungsträgern bereitgestellt. Träger der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG.

Die Stadt will oberirdische Versorgungsleitungen im Stadtbild vermeiden und hat deshalb in dieser Änderung des Bebauungsplanes durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** geregelt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind. Dies ist städtebaulich zu rechtfertigen, da oberirdische Leitungen mit weitreichenden Auswirkungen – z.B. auf das Ortsbild und die Sicherheit der Anlieger - verbunden sein können. Sie sind zudem im Plangebiet und in dessen maßgeblicher Umgebung auch nicht vorhanden.

Zur Bereitstellung des Löschwassers wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG mit herangezogen. Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzberechnung. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) kann überwiegend im Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Müllbehälter von Grundstücken, die über private Stichwege mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden sind, müssen an den Abfuhrtagen an der Grundstückszufahrt an der öffentlichen Straße aufgestellt werden. Die Beseitigung von gewerbespezifischen Abfällen ist in Eigenverantwortung ordnungsgemäß und umweltschonend von den Betrieben sicherzustellen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Verkehrslärm

Im Bereich der Lüneburger Straße ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 16.000 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von 10% auszugehen.

Die Stadt Soltau hat die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft. Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann GBR aus Garbsen hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, in der die Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden.

Die vorliegende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 z.T. im Plangebiet erheblich überschritten werden, so dass Regelungen zur Grundrissgestaltung in Verbindung mit passivem Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder ähnliches scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Allerdings hat die vorhandene straßenbegleitende Bebauung eine erhebliche Bedeutung zur Pegelminderung des Lärmes.

Auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens wurden die aus den maßgeblichen Lärmpegeln L_{ma} abgeleiteten Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen. Hierbei ist entlang der Lüneburger Straße bis zu einer Tiefe von etwa 18 m zur Straßenmitte der Lärmpegelbereich V zu beachten.

Dennoch hat die Stadt die überbaubaren Flächen nicht weiter von der Straße abgerückt, zumal bei einer Neubebauung dieses am stärksten belasteten Bereiches nicht zwingend eine Wohnbebauung entstehen muss, sondern hier auch eine - immissionsschutzrechtlich unproblematische - gewerbliche Nutzung vorstellbar ist.

Aus städtebaulichen Gründen und aus schalltechnischen Gesichtspunkten heraus wird der Möglichkeit an der Straße zu bauen somit der Vorrang gegenüber der Festsetzung einer Baugrenze außerhalb von Lärmpegelbereich V eingeräumt. Schließlich ist eine Straßenrandbebauung dazu geeignet, die dahinter liegenden Flächen und Nutzungen wirksam vor dem Lärm der Lüneburger Straße abzuschirmen. Wesentliche Abschnitte der Lüneburger Straße werden außerdem durch Straßenrandbebauung geprägt.

Korrespondierend mit den dargestellten Lärmpegelbereichen hat die Stadt auf Empfehlung des Gutachters als **textliche Festsetzung Nr. 7.1** Vorgaben für die Grundrissgestaltung aufgenommen und mit der **Festsetzung Nr. 7.2** geregelt, dass auf der Basis von Abschnitt 5 der DIN 4109 bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm vorzusehen ist. Außerdem werden durch **Festsetzung Nr. 7.3** Vorgaben für die Lage der Außenwohnbereiche gemacht.

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderungen nur für wesentliche bauliche Änderungen und Neubaumaßnahmen.

7.1.2 Gewerbelärm

Wie bereits dargelegt, ist der Plangeltungsbereich insbesondere durch den Verkehr der Lüneburger Straße vorbelastet, aber auch durch vorhandene bzw. angrenzende gewerbliche Nutzungen.

In Mischgebieten ist das Wohnen ebenso allgemein zulässig, wie in Allgemeinen Wohngebieten. Denn in beiden Gebieten werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gleichermaßen erfüllt. Innerhalb von Mischgebieten ist allerdings mehr Gewerbelärm zulässig, als im Allgemeinen Wohngebiet. Der Richtwert für Mischgebiete liegt um 5 dB über dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete und beträgt 60 dB. Gewerbetreibende müssen auf Basis der TA-Lärm im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen, dass es nicht zu wesentlichen Störungen schützenswerter Nutzungen kommt. Auch der Schutzanspruch des WA-Gebietes gilt weiterhin, unabhängig von der durch die vorliegende Planung heranrückenden Mischgebiete.

Die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen ist zum Schutz vor Gewerbelärm deshalb nicht erforderlich.

7.2 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes, zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Dies gilt auch für den Wegfall der insgesamt 6 Bäume an der Lüneburger Straße bzw. Herzog-Bernd-Straße, die im bestehenden B-Plan 107 zur Erhaltung festgesetzt sind.

Ansonsten werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich in Teilbereichen verändert. Hierdurch sind potentielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes, nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Auch die noch nicht bebauten Flächen im Bereich des Grundstückes Herzog-Bernd-Straße 2/4 sind aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Erschließung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Sie sind bereits heute großflächig versiegelt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt sowohl für die Mischgebiete als auch für das Allgemeine Wohngebiet hinter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück.

Die öffentliche Straßenerschließung im Bereich Billunghof wird gegenüber dem bestehenden B-Plan 107 deutlich reduziert.

Schließlich sorgt die Bebauungsplanänderung für eine behutsame, verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich und schont damit in einem gewissen Umfang die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

8. Örtliche Bauvorschrift

Zur Gestaltung des Ortsbildes werden für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese berücksichtigen auch die Richtlinien der Stadt Soltau, die der Rat am 31.03.2011 zur Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten verabschiedet hat.

Damit soll erreicht werden, dass das gewachsene Ortsbild nicht durch fremde, ortsuntypische Materialien beeinträchtigt wird und sich hier neu entstehende Bauvorhaben gut in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Auch Dächer und Dachformen haben einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild. Unter Berücksichtigung der vorhandenen prägenden Dachformen im Plangebiet werden deshalb hierzu Regelungen in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Für Stützmauern und Einfriedungen als ebenfalls prägende Gestaltungselemente an der Grenze vom öffentlichen Raum zum privaten Grundstück gibt die Bauvorschrift Materialien vor. Auch Vorgaben für die Aufstellung und Gestaltung von Werbeanlagen werden von der Stadt in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Durch die Vorgaben zur Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen sollen Belästigungen angrenzender Grundstücke durch die notwendige Ausleuchtung gewerblicher Freiflächen möglichst gering gehalten und darüber hinaus ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich des B-Planes) **ca. 15.055 m²**

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete	ca. 13.283 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.528 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 244 m ²

10. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 11.04.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße, Billungstraße und Herzog-Magnus-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 11.04.2013

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl. - Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 – 89 02 77 , Fax 89 02 76

Güster, den 11.04.2013.

gez. H.S. Feenders