



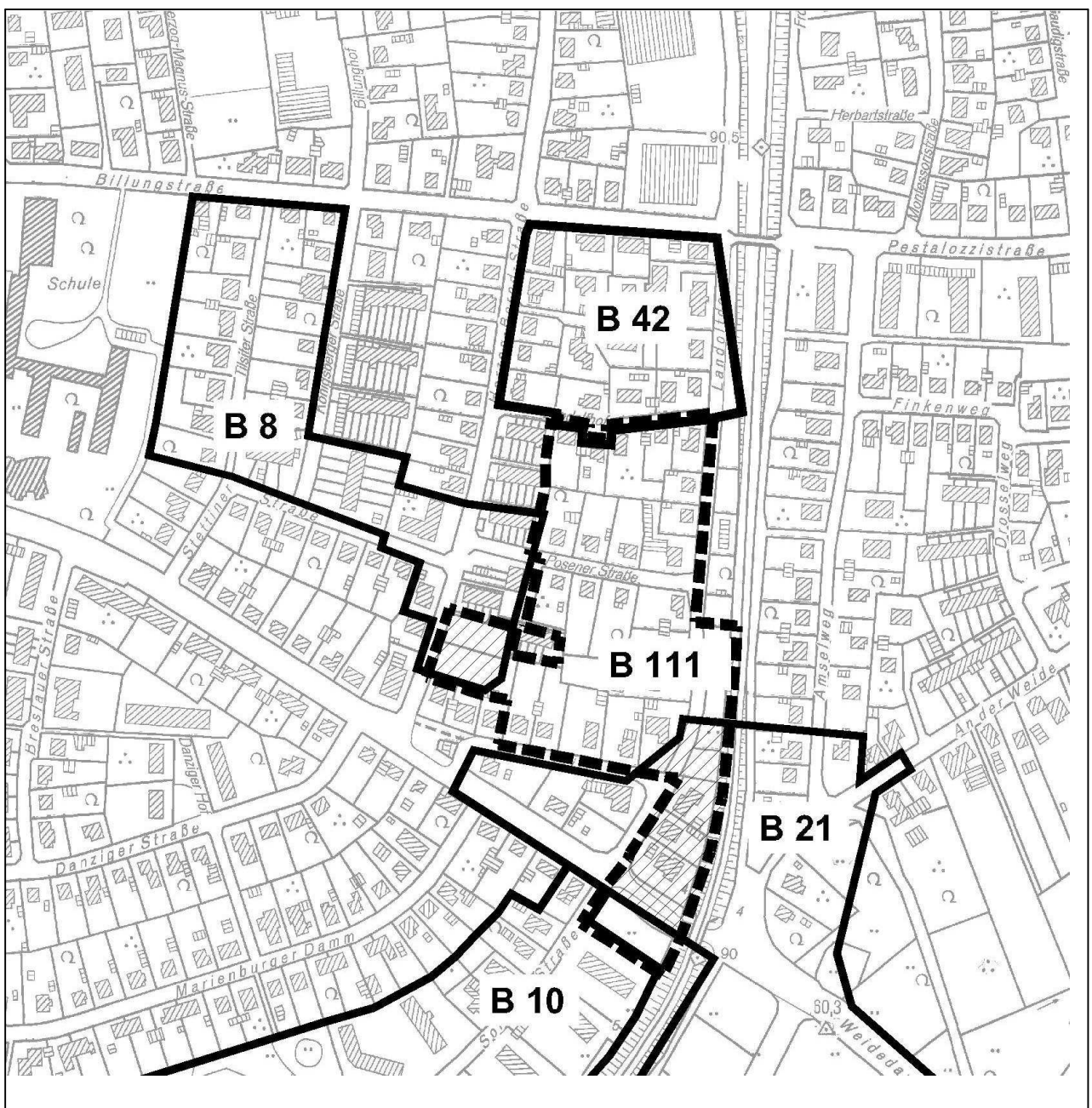
STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 111

„Posener Straße“

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 8 „Trift 1 c“, Nr. 10 „Trift Südost“ und Nr. 21 „Weidendamm“
- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB –

BEGRÜNDUNG



SATZUNG

Stand 05.08.2009

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Soltau

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 111	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen	6
4.3 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude	7
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	7
4.5 Erschließung	7
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	7
4.5.2 Ver- und Entsorgung	8
4.6 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Auswirkungen der Planung	9
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.2 Immissionsschutz	9
5.2.1 Lärmbelastung durch Schienenverkehr	9
6. Beschluss über die Begründung	10

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S 666)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381)
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Plangrundlage

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

1.3 Planvorgaben

- Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau – Fallingbistel (RROP 2000) weist Soltau als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ aus.

Des weiteren ist Soltau als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Die Aussagen des RROP 2000 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das RROP wird zurzeit vom Landkreis neu aufgestellt.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Lediglich ein Teilgebiet entlang der Bahn ist als Grünfläche/Parkanlage dargestellt.

- Vorhandene Bebauungspläne¹

Für den größten Teil des Plangeltungsbereiches besteht kein Bebauungsplan. Lediglich für den Bereich im Westen unmittelbar an der Herzog-Bernd-Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 8 „Trift 1c“ aus dem Jahre 1968. Festgesetzt sind hier eine GRZ von 0,2 und eine GFZ

¹ Die Lage der vorhandenen bzw. angrenzenden B-Pläne kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

von 0,4 zugunsten einer zweigeschossigen Reihenhausbauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird dieser Teilbereich des B-Planes Nr. 8 „Trift-1c“ aufgehoben. Dies gilt auch für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 21 „Weidendamm“, der aus dem Jahre 1965 stammt. Hierin ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan wird zudem ein Teilgebiet des südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Trift-Südost“ aufgehoben. Das mit in den Geltungsbereich einbezogene Grundstück südlich der Straße Trift ist hier als Grünfläche festgesetzt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 42 „Zwischen Landolfhof und Billungstraße“ von 1976 setzt entlang der Straßen ein allgemeines Wohngebiet fest und im Innenbereich des Plangebietes ein reines Wohngebiet. Zulässig ist hier eine eingeschossige offene Bauweise zugunsten von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 und einer Grundflächenzahl von 0,25. In beiden Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Nach Auskunft der Fachgruppe 10.1 - Abfallaufsicht, Bodenschutz beim Landkreis Soltau-Fallingb. bestanden in den 50er Jahren im Bereich der heutigen Posener Straße ein ehemaliger Bodenabbau, vermutlich bis zu einer Tiefe von ca. 3 m. Deshalb liegt der Anfangsverdacht nahe, dass die Abgrabung eventuell zur Ablagerung von Abfällen (Bauschutt oder auch Hausmüll) genutzt worden sein könnte. Tatsächliche Hinweise hierfür liegen allerdings nicht vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingb. sind keine Altlasten und Altablagerungen registriert.

Heute befinden sich auf der Fläche eine Wohnbebauung sowie eine öffentliche Verkehrsfläche (Posener Straße).

Falls bei den Bauarbeiten dennoch unerwartet Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft vorgefunden werden, ist die Fachgruppe 10.1 - Abfallaufsicht, Bodenschutz des Landkreises Soltau-Fallingb. unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Mitteilung des Dezernates 55 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) der zentralen Polizeidirektion wird mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt in der Soltauer Oststadt westlich der DB-Strecke Soltau-Buchholz und erstreckt sich überwiegend auf Grundstücke, die bisher nicht überplant sind und sich außerdem in Teilbereichen für eine Nachverdichtung durch Gebäudeerweiterungen bzw. eine ergänzende Bebauung eignen. Erfasst werden der Bereich westlich Landolfdamm zwischen den Straßen Landolfhof und Alte Trift, die unbebauten Grundstücke zwischen Herzog-Bernd-Straße 49-57 und Nr. 53. Außerdem wird der Bereich zwischen der Bahntrasse im Osten und dem Landolfdamm zwischen dem Kleingarten (Flurstück 47/8) und der Bebauung Soldiner Straße 1-3 in den Geltungsbereich einbezogen. Die bislang ungenutzten Flächen nördlich des Grundstückes Landolfdamm 21 gehören der Stadt Soltau,

die hier Stellplätze und Garagen plant, um den Bewohnern des Gebietes zusätzlichen Parkraum zu bieten. Der Bedarf ist vorhanden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Straße Landolfhof,
im Osten durch den Landolfdamm bzw. die vorhandene Bahntrasse Buchholz-Soltau,
im Süden durch die Straße Alte Trift bzw. das Baugrundstück Soldiner Straße 1-3 sowie
im Westen durch die Reihenhausbebauung an der Herzog-Bernd-Straße bzw. die Herzog-Bernd-Straße.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2,84 ha.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch eingeschossige freistehende Wohngebäude mit teilweise großzügigen Gärten im rückwärtigen Bereich. Lediglich das Gebäude Alte Trift 9 ist im vorderen Teil 2-geschossig. Die Grundstücksgrößen der bebauten Grundstücke im Plangeltungsbereich variieren zwischen ca. 465 m² (Landolfdamm 24 und 25) und gut 1.100 m² (Posener Straße 8). Die Mehrzahl der Grundstücke sind zwischen ca. 750 m² und ca. 900 m² groß.

Bezüglich der Gestaltung dominieren in dem Gebiet Gebäude mit hell verputzten Fassaden. Aber es gibt auch Häuser mit rotem bzw. beigefarbenem Verblendmauerwerk. Die Häuser haben ausschließlich geneigte Dächer, die überwiegend als Satteldächer ausgeführt sind. Als Bedachung findet man rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Pfanneneindeckungen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die hier überplanten Grundstücke haben zum Teil sehr große Gartenflächen.

Die Stadt Soltau hat beschlossen, bauliche Nachverdichtungen, insbesondere in innenstadtnahen Bereichen, grundsätzlich zu fördern. Hierdurch soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig sollen vorhandene innenstadtnahe Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.

Außerdem sind in der Vergangenheit mehrfach Anlieger an die Stadt herangetreten mit dem Ansinnen den rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke zu bebauen. Nach Auffassung der Stadt Soltau ist der hier überplante Bereich mit Ausnahme einiger kleinerer Grundstücke² sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet. Darüber hinaus sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich auf der Grundlage von § 34 BauGB derzeit nicht bzw. allenfalls zugunsten von baulichen Erweiterungen bebaubar. Die Stadt möchte jedoch, sofern die Grundstücksverhältnisse dies zulassen, auch eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglichen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich.

Die Stadt Soltau wird diesen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a des Baugesetzbuches durchführen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

² Z.B. Landolfdamm 24 und 26

- Ein wesentlicher Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist 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.*

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 111 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im gesamten rückwärtigen Bereich zugunsten einer Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur,
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung an die vorhandene Bebauung.

4. Inhalt dieses Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits in Punkt 1.3 dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan den Plangebungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet steht die Wohnnutzung im Vordergrund, wobei die Möglichkeit bestehen soll, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Bestehende Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben. Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Geltungsbereich deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist eine Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gewährleistet.

In der Planzeichnung wird das Allgemeine Wohngebiet in vier Gebiete unterteilt:

- Als **Gebiet WA1** werden die unmittelbaren bebauten Randbereiche am Landolfhof, Landolfdamm, Posener Straße, Alte Trift und Soldiner Straße sowie der Bereich zwischen der Bahntrasse und dem Landolfdamm bezeichnet.
- Zu dem **Gebiet WA2** gehören die bisher ungebauten Blockinnenbereiche.
- Als **Gebiet WA3** wird der überplante Bereich an der Herzog-Bernd-Straße bezeichnet.

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

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für die Allgemeinen Wohngebiete gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. im Hinblick auf das Einzelhandels-Schwerpunktkonzept der Stadt Soltau, die

Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen, dem für das Gebiet notwendigen und städtebaulich verträglichen Versorgungsangebot und unter Berücksichtigung des Schwerpunktkonzeptes für Büros, Verwaltungen und Dienstleistungen. Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes soll außerdem eine angemessene bedarfsgerechte Ausstattung des Quartiers sichergestellt werden.

Falls nicht gesondert erwähnt beziehen sich die folgenden Regelungen auf die Gebiete WA1 bis WA3.

Die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben wird begrüßt. Neuansiedlungen mit ggf. wohnortnahen Arbeitsplätzen sind erwünscht.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet ebenfalls allgemein zulässig, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind und diese Einrichtungen das Leben in dem Quartier bereichern.

Da die Stadt Soltau ein Fremdenverkehrsort ist und sich kleine Pensionen über das ganze Stadtgebiet verteilen, sind auch hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes erwünscht. Diese sollen sich aber in der Größe und dem Umfang der Übernachtungsmöglichkeiten in die Umgebung einfügen. Daher wird die Anzahl der Betten je Beherbergungsgewerbe auf acht begrenzt.

Nach Auffassung der Stadt Soltau gibt es keinen Bedarf, Anlagen für Verwaltungen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten zuzulassen, da hierfür genügend Möglichkeiten in den Kerngebieten bestehen. Die Lage fern ab von Hauptverkehrsstraßen ist für diese Nutzungen nicht sinnvoll. Sie sind mit einer Zunahme von Immissionen und Lärm verbunden, die hier nicht gewünscht sind. Dies gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch für die der Versorgung des Gebietes dienende Läden wird kein Bedarf gesehen, da das bestehende Angebot (z.B. an der Lüneburger Straße) zur Versorgung des Gebietes ausreichend ist.

Zur Ausstattung der Wohngebiete mit wohnortnahen Arbeitsplätzen werden in den Allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zugelassen.

Der Umfang der zulässigen Nutzung wird bestimmt durch den Schutzanspruch im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung. Das bedeutet, dass die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 nur dann zulässig sind, wenn sie in der Umgebung die Lärmwerte der TA Lärm tagsüber (6:00 h – 22:00 h) von 45 d(B) und nachts (22:00 h – 6:00 h) von 40 d(B) einhalten.

Für das **Teilgebietes WA 3** werden als Bauweise Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Hausgruppen sind z.B. dazu geeignet, einen städtebaulichen Übergang zur Reihenhausbauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan überplant Flächen entlang der Bahnstrecke als Allgemeines Wohngebiet **WA 1**. Teilgebiete sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 entsprechend festgesetzt. Die Baugrenzen des Baugebietes sind so gewählt, dass gegenüber dem Bestand keine näher an die Lärmquelle DB-Strecke heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen zugelassen werden. Ergänzend hierzu wird auf das Kapitel 5.2.1 verwiesen.

In einem Teilbereich nördlich der bestehenden Wohnbebauung werden ausschließlich Garagen und Stellplätze zugelassen, die durch Grünflächen gesäumt und gegliedert werden. Der Bestand wird geschützt und soll dazu durch Neupflanzungen sinnvoll ergänzt werden. Die bestehenden, das Baugebiet zur DB-Strecke abschirmenden Grünstrukturen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert und ergänzt.

Südlich der Straße Trift wird die ursprünglich im B-Plan 10 festgesetzte Grünfläche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet überplant. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes zur Bahntrasse können bis zu 10 Stellplätze und Garagen entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und zulässige Gebäudehöhen

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung liegt im Plangeltungsbereich ohne Berücksichtigung der Garagen oder Nebenanlagen zwischen einer GRZ von 0,06 und 0,20. Bei der Mehrzahl der Grundstücke liegt die ausgenutzte GRZ zwischen 0,1 und 0,15. Die Stadt hat sich dafür entschieden, das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von maximal 0,3 festzulegen. Damit verbleiben, abhängig von den Grundstücksgrößen, zum Teil umfangreiche Reserven für bauliche Verdichtungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere für die größeren Grundstücke. Dennoch wird das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4) nicht ausgeschöpft und es verbleiben ausreichende Flächen für die Gartennutzung.

Entsprechend dem Bestand sind in den bebauten Randbereichen (Gebiet WA 1) ausschließlich eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise zulässig, wobei durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** bestimmt wird, dass nur Gebäudelängen bis zu 20m zulässig sind. Hiermit soll der Charakter des Baugebietes, das überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung geprägt ist, bewahrt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die eingeschossigen Bereiche ebenfalls auf 0,3 festgelegt. Für die zweigeschossig bebaubaren Innenbereiche wird eine GFZ von 0,6 vorgegeben.

Zulässig sind in den Gebieten WA1 und WA2 Einzel- und/oder Doppelhäuser. Lediglich in dem Gebiet WA 3 sollen neben Einzelhäusern auch Hausgruppen zulässig sein. Siehe hierzu Kapitel 4.1 auf Seite 5, 4. Absatz. Für das **WA 3** wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung auch entlang der Straße festgesetzt. Dieses Teilgebiet bildet den Übergang zwischen der südlich gelegenen Einzelhausbebauung und der Reihenhausbauung, die sich nördlich anschließt. Zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der Baugrenze ist auf den Baugrundstücken der Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig, da die Vorgärten für das vorhandene Straßenbild dieses Quartiers prägend bleiben sollen. Dies gilt auch für das Gebiet **WA 1** und wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** geregelt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden großzügig festgelegt, so dass insbesondere in den Blockinnenbereichen auch zusätzliche freistehende Gebäude entstehen können.

Während die maximale Gebäudehöhe in der Planzeichnung festgesetzt ist, wird die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** für das Plangebiet einheitlich geregelt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m über der in § 16 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmten, gewachsenen Geländeoberfläche des Baugrundstücks begrenzt. Damit wird erreicht, dass die jeweilige Geländesituation auf dem Baugrundstück berücksichtigt wird. Sofern bestehende Gebäude davon abweichen, gelten Ausnahmeregelungen im Rahmen des Bestandsschutzes. Die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** bestimmt, dass die Regelung zur Gebäudehöhe auch einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen gilt. Dies soll - kombiniert mit den örtlichen Bauvorschriften - die optische Einheit der Siedlung gewährleisten.

Die gewachsene Geländeoberfläche ist zugleich der Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Bei vorhandenen Gebäuden kann z.B. der Erdgeschossfußboden mehr als 30 cm über dem Grundstück liegen. Für diese Fälle bestimmt die textliche Festsetzung, dass Ausnahmen aus Gründen des Bestandsschutzes zulässig sind. Anwendung findet diese Festsetzung in der Regel bei Umbaumaßnahmen und bei Erweiterungen vorhandener Gebäude.

Grundsätzlich sind die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.3** wird jedoch auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

4.3 Höchstzahl der Wohnungen

Die Höchstzahl der Wohnungen wird auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Das berücksichtigt den Bestand und die städtebauliche Situation der geplanten Baugebiete WA 2. Für eine höhere Anzahl von Wohnungen je Gebäude (Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser) wird außerdem kein Bedarf gesehen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Als Beitrag zur Ortsbildgestaltung wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 6.1** bestimmt, dass pro Baugrundstück je 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Bei Abgang ist innerhalb eines Jahres eine Neupflanzung gleicher Qualität vorzunehmen.

Die **textliche Festsetzung Nr.6.2** betrifft die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bahntrasse Buchholz-Soltau. Hierin wird geregelt, dass der vorhandene Laubgehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung standortheimischer Laubsträucher so zu ergänzen ist, dass eine heckenartige Bepflanzung, durchsetzt mit großkronigen Laubbäumen, entsteht.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Landolfhof, die Posener Straße, Alte Trift, den Landolfdamm und durch die Herzog-Bernd-Straße erschlossen.

Der Bebauungsplan übernimmt öffentliche Straßen als öffentliche Verkehrsflächen, setzt keine neuen fest. Im Bogen des Landolfdamms wird städtische Fläche, die für diese Straße

nicht benötigt wird, als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für die Erschließung der Wohngebiete WA 2 sind zusätzliche öffentliche Straßen nicht vorgesehen. Eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist im Einvernehmen mit den Vorderliegern jedoch grundsätzlich möglich. Auf die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurde ebenfalls verzichtet, um hier nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einzugreifen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

4.5.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung (Grundschatz) wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH mit herangezogen.

Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzrechnung.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 53 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 56 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 53 NBauO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 56 NBauO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt Soltau hat deshalb zu Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung und zu Werbeanlagen Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen. So sollen z.B. nur Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit aus nicht glänzenden Dachziegeln bzw. – pfannen zugelassen werden. Hierdurch sollen untypische blaue oder grüne Dacheindeckungen ausgeschlossen werden.

Zu den Dachneigungen wurden differenzierte Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen. Diese gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile, die auch mit Dächern mit geringeren Dachneigungen versehen werden können. Flachdächer, die extensiv begrünt werden oder als Dachterrasse genutzt werden, sind zulässig. Der durch geneigte Dächer geprägte Charakter des Gebietes bleibt so erhalten.

Durch die städtebauliche Festsetzung (Nr. 4) wird bestimmt, dass Garagen und Carports erst hinter der Baugrenze errichtet werden dürfen und folglich nur begrenzt in den Straßenraum hinein wirksam werden. Auch heute wird der Bereich erfreulicherweise nicht durch Carports und Garagen unmittelbar an den Straßen geprägt. Diese Situation soll beibehalten werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Blockinnenbereich eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Bei den Flächen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte Gartenflächen, die von Obstbäumen, Strauch- und Rasenflächen geprägt sind. Lediglich auf der unbebauten Fläche an der Herzog-Bernd-Straße (Gebiet WA3) findet man einige ältere Laubgehölze.

Wie dargelegt, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigen (z.B. Höhenfestsetzung, Bauvorschriften). Ein wertvoller prägender Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Außerdem werden Gehölzstrukturen geschützt und ergänzt und es ist ein standortheimischer Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten. Die Grund- und Geschossflächenzahl bleibt unter den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Lärmbelastung durch Schienenverkehr

Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Buchholz-Soltau parallel zum Landolddamm. Sie verläuft im Norden in einem Geländeeinschnitt unterhalb der Lüneburger Straße. Nach Süden steigt die Trasse an und kreuzt die Straße Trift durch ein Brückenbauwerk. Durch die Fahrgeräusche der dort verkehrenden Züge wird insbesondere der östliche Teil des Plangeltungsbereiches mit Lärmimmissionen belastet.

Zur Beurteilung dieser Lärmbelastung, wird auf das schalltechnische Gutachten von Bonk/Maire/Hoppmann „zum geplanten Neubau eines Wohnhauses für ‚Übergangswohnungen‘ an der DB-Strecke 1960 in Soltau“ verwiesen, welches im Januar 2004 erstellt wurde.

Das im Gutachten untersuchte Gebäude liegt etwas weiter südlich an der Soldiner Straße in einem Reinen Wohngebiet mit noch geringerem Abstand zu der Bahntrasse. Als passive Schallschutzmaßnahme wurde im Gutachten die Schallschutzklasse 2 gefordert. Handelsübliche Fenster bei Neubauten erfüllen bereits diese Anforderung.

Die durch diese Planung mögliche Neubebauung wird sich zudem hinter der bereits bestehenden Wohnbebauung entwickeln.

Östlich des Landolfdamms berücksichtigen die Baugrenzen die bestehende Bebauung, lassen aber gleichzeitig deren Heranrücken an die Gleisachse der DB-Strecke Soltau-Buchholz nicht zu. In der Folge kommt es durch diesen Bebauungsplan zu keiner Verschlechterung der Situation. So wird für den Bereich östlich Landolfdamm die Baugrenze gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 21, der hier durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden soll, weiter von der Bahntrasse abgerückt. In einem Teilbereich nördlich dieser bestehenden Wohnbebauung werden ausschließlich Garagen und Stellplätze zugelassen und führen somit ebenfalls nicht zu Konflikten mit dem Betrieb der Bahnstrecke. Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die Bahnstrecke Bestandsschutz genießt und dass künftig mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen ist. Soweit erforderlich, sollte deshalb für Bauvorhaben auf Grundlage des jeweils maßgeblichen Verkehrsaufkommens eine Lärmprognose zur Bemessung des baulichen Schallschutzes erstellt werden.

Auch erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen der Straßen sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz besteht deshalb nicht. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gilt unmittelbar und regelt das Notwendige für den konkreten Einzelfall zuverlässig.

6. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 27.08.2009 den Bebauungsplan Nr. 111 "Posener Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 8 „Trift 1 c“, Nr. 21 „Weidendamm“ und Nr. 10 „Trift Südost“ als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 28.08.2009

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

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. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 27.08.2009

Der Planverfasser gez. H.S. Feenders