

Stadt Soltau

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Bebauungsplan Nr. 113 „Harburger Straße“
- mit örtlicher Bauvorschrift -
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Begründung

Satzung 23.10.2009

Verf.-Stand:	Variante 1	§§ 3(2) + 4(2) i.V.m. 13 a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	24.06.2008	22.07.2009	23.10.2009
Plan:	24.06.2008	22.07.2009	23.10.2009

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung	1
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.2 Einzelhandelsentwicklung der Stadt Soltau	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Bestand.....	2
4 Planungsvorgaben.....	3
4.1 Überörtliche Planungen.....	3
4.1.1 Raumordnung und Landesplanung	3
4.2 Örtliche Planungen	3
4.2.1 Flächennutzungsplan	3
4.2.2 Bebauungsplan.....	4
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, Baugrenzen	6
5.4 Verkehrsflächen.....	6
5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	7
7 Ver- und Entsorgung.....	8
8 Bodenordnende Maßnahmen.....	8
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
10 Beschluss über die Begründung.....	9

Anlagenverzeichnis:

- 1. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**
- 2. Entwurf für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ dient der Neuordnung eines bisher intensiv gewerblich genutzten Bereichs nach Aufgabe der wesentlichen Nutzungen. Ziel ist es den Bereich einer städtebaulich verträglichen auf die Lage in der Nordweststadt an der Bundesstraße B 3 zugeschnittenen Nutzung zuzuführen.

Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weit unter 20.000 m² liegt, wird dieser Bebauungsplan Nr. 113 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung berichtigt (s. Pkt. 4.2.1 und Anlage dieser Begründung). Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und 4(1) BauGB verzichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine die Belange der Umgebung berücksichtigende Folgenutzung der Grundstücke planungsrechtlich gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Bei der Aufstellung des Planes werden insbesondere folgende Aspekte gemäß § 1 (6) BauGB berücksichtigt:

- die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.2 Einzelhandelsentwicklung der Stadt Soltau

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung vom 22.06.1995 das Konzept zur Sicherung und Entwicklung der beiden mittelzentralen Einzelhandelsschwerpunkte „Innenstadt“ und „Almhöhe“ beschlossen. Aus diesem Beschluss geht insbesondere hervor, dass die Funktion der Stadt Soltau als Einzelhandels-Mittelzentrum zu stärken ist. Die hierfür notwendigen Flächen sind zu sichern, auszuweisen, bereitzustellen und zu mobilisieren.

Darüber hinaus ist nach dem Beschluss die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern bzw. zu schaffen. Seit vielen Jahren fehlt eine bedarfsgerechte wohnortnahe Einzelhandelsnahversorgung in der Nordweststadt und der angrenzenden Soltauer Ortschaften. Insbesondere die Bevölkerung der Nordweststadt muss zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs den eigenen Stadtteil verlassen.

Diesem Mangel ist durch geeignete bauleitplanerische Maßnahmen entgegen zu wirken.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird u.a. die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs planungsrechtlich ermöglicht. Damit entspricht die Planung dem vorgenannten Ratsbeschluss.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Nordweststadt von Soltau. Es wird im Osten von der Harburger Straße (B 3) sowie im Süden, Westen und Norden durch angrenzende Wohnnutzungen begrenzt. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3 Bestand

Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich durch die östlich des Plangebietes verlaufende Harburger Straße erschlossen. Die rückwärtig gelegenen Gebäude sind über private Zufahrten erschlossen. Jedes Flurstück verfügt über mindestens eine uneingeschränkt nutzbare Ein- und Ausfahrt. Direkt vor dem Grundstück befindet sich an der B 3 eine Haltestelle.

Flächennutzung und Flächenausbildung

Das Plangebiet besteht aus fünf Flurstücken, die alle bebaut sind. Auf dem nördlichen Flurstück befindet sich ein leer stehendes Wohngebäude mit rückwärtigen Nebengebäuden. Bei den südlich gelegenen Flurstücken handelt es sich um das Grundstück eines nicht mehr aktiven Gewerbebetriebes. Auf den Flurstücken stehen Wohn- und Verwaltungsgebäude, eine Betriebstankstelle und ein Heizöllager inklusive Umfüllstation. Im westlichen Bereich befindet sich zudem ein großflächiger versiegelter Wendeplatz für Lkw. Nördlich und südlich des Wendeplatzes befinden sich private Grünflächen. Bebauung und befestigte private Verkehrsflächen erstrecken sich tief in die Grundstücke. Im Altlastenverzeichnis (Stand 04.07.2008) sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes eingetragen. Der gewerbliche Altstandort „ESSO-Tankstelle und Mineralöllager Gebr. Otte“ ist erfasst. Nach Aussage des Landkreises Soltau-Fallingb., Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallbehörde, wurden die Grundstücke des Heizöllagers mit Tankstelle vor einigen Jahren (1998/1999) aufwändig und vollständig saniert. Dementsprechend sind keine Altlasten vorhanden, die auf das Gebiet einen Einfluss hätten.

Sollten dennoch im Rahmen der Bebauung mögliche schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Weitere, bisher nicht bekannt gewordene Bodenkontaminationen sind nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, das Grundstück möglichst frühzeitig auf ggf. vorhandene Verdachtsflächen zu untersuchen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden durch Wohnnutzungen bzw. ausgewiesene Allgemeine Wohngebiete und im Osten durch gemischte Nutzungen geprägt.

Das Gebiet ist nicht in der Bombenkarte des Landkreises Soltau-Fallingb. erfasst. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Soltau oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen

4.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum ausgewiesen. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist im zentralörtlichen System (gem. LROP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Soltau hat demnach zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Zugleich hat Soltau die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für den Gemeindebereich zu erfüllen. Aufgrund ihrer möglichen negativen Auswirkungen sind Einzelhandelsgroßprojekte im Planungsraum in der Regel nur in Mittelzentren zulässig.

Des Weiteren ist Soltau im RROP 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 ausgewiesen.

Zudem grenzt an das Plangebiet eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, die Bundesstraße 3 (B 3). Im Norden grenzt an den Siedlungsbereich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung. Von diesen Flächen ist nur die B 3 unmittelbar durch die Planung betroffen (s. Pkt. 5.4 Verkehrsflächen).

Weitere raumordnerische Festlegungen sind für den Geltungsbereich im RROP nicht getroffen. Die Planung entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (s. Anlage 1 der Begründung).

Die Umgebung des Plangebietes ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan durch Wohnbauflächen und Mischgebiet geprägt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (s. Anlage 1 der Begründung). Um in diesem Bereich die Ansiedlung von Gewerbe planungsrechtlich zu ermöglichen wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet festsetzt. Damit weicht

die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden, indem für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die Berichtigung ist der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Nördlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Zwischen Harburger Straße und Carl-Peters-Straße“ an, der Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Südlich des Frido-Witte-Wegs erstreckt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Frido-Witte-Weg“, der Reine Wohngebiete festsetzt. Das Gebiet östlich der Harburger Straße (B 3) ist mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „In den Hübeeten“ überplant, der in Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 113 Mischgebiet festsetzt.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Oberziel dieses Bebauungsplans ist es, in seinem Geltungsbereich künftig nur solche Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Andererseits zeichnet sich ab und es entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen des Rates der Stadt Soltau, dass in diesem Gebiet selbst eine Wohnbebauung nicht zwingend angestrebt werden soll, wohl aber die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

Für die Überplanung des Gebietes prüfte die Stadt Soltau mehrere alternative Festsetzungsmöglichkeiten und erörterte diese jeweils mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. ausführlich:

Zunächst wurde die Möglichkeit untersucht, den Geltungsbereich mit Mischgebiet zu überplanen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich ein Mischgebiet nicht eignet, da ein Nahversorgermarkt wesentliche Teile des Plangebietes beanspruchen würde und die für Mischgebiet gleichermaßen anzustrebende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans unrealistisch ist.

Als weitere Möglichkeit wurde die Festsetzung eines Sondergebietes für bestimmte Gewerbebetriebe und Nahversorgung geprüft. Zugelassen würden nur Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Planungsmöglichkeit kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungen kein Sondergebiet ergeben. Denn: Ein Sondergebiet muss sich eindeutig von allen anderen in der Baunutzungsverordnung typisierten wesentlich unterscheiden.

Nahversorgungseinzelhandel und Gewerbebetriebe sprechen für die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Allerdings sind auch in diesem Fall die Belange der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung beachtlich.

Das Plangebiet wird dem entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt, um die Fläche für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Im Hinblick auf die umliegenden Wohngebietsnutzungen wird der Störgrad des Gewerbegebietes insofern herabgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Dies entspricht dem Störgrad von Gewerbebetrieben, die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Demnach dürfen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Tagzeit bezieht sich auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art sowie ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Nutzungen fügen sich in die Gesamtstruktur des Bereiches ein.

Unter die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ fällt auch der Einzelhandel. Um Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt und im Bereich Almhöhe zu vermeiden werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen. Dazu wird die Gesamtverkaufsfläche für das Plangebiet auf 800 m² begrenzt. Mit dieser Beschränkung wird die wohnortnahe Nahversorgung gesichert. Für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes besteht an diesem außerhalb der Einzelhandelsschwerpunkte gelegenen Standort kein Bedarf. Um ein ergänzendes Angebot zum Einzelhandel zu ermöglichen, entfallen von der Gesamtverkaufsfläche max. 40 m² auf Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Zudem sind auch Wohnungen für Betriebsleiter innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Diese Nutzung fügen sich in die Gesamtstruktur des Bereiches ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Plangebietes eine städtebaulich angemessene Ausnutzbarkeit ermöglicht werden. Daher werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) sowie zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe getroffen.

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird eine hohe Bauflexibilität sichergestellt. Damit wird gewährleistet, dass sich auch flächenintensivere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln können. Mit dieser Festsetzung kann das Plangebiet zu 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Im Zusammenhang mit einer möglichen Einzelhandelsnutzung darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf max. 0,8 überschritten werden. Somit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet errichtet werden können. Die 0,8 orientiert sich an der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss im Gewerbegebiet 1 (GE 1) wird auf die angrenzenden Wohnnutzungen bzw. Gartenbereiche Rücksicht genommen. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Gewerbegebiet 2 (GE 2) ist im Hinblick auf die östlich des Plangebietes verlaufende Harburger Straße und der dort angrenzend vorhandenen zweigeschossigen Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Entsprechend wird die GFZ im GE 2 mit 0,8 höher festgesetzt als im GE 1 mit 0,6.

Es werden maximale Gebäudehöhen von 9 m (GE 1) und 11 m (GE 2) festgesetzt, um überdimensionierte Gebäude auszuschließen. An der B 3 sind wegen der größeren Zentralität höhere Gebäude zulässig als im östlichen Bereich. Dieser soll einen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung

bilden. Somit fügt sich das Plangebiet in die umgebenden Strukturen der bereits bebauten Grundstücke ein. Zudem soll durch die Festsetzung der maximalen Höhen vermieden werden, dass überhohe Nebenanlagen wie z.B. Antennen errichtet werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dementsprechend sind Gebäude mit einzuhaltendem seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die offene Bauweise entspricht der angrenzenden Bebauung und gewährleistet, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die umgebende städtebauliche Struktur einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Fläche entsprechend der Bedürfnisse von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB zulässig.

Mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnnutzungen und um einen baulichen Abstand zu wahren sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Harburger Straße sichergestellt. Jedes Grundstück verfügt über mindestens einen uneingeschränkt als Ein- und Ausfahrt nutzbaren Anschluss an die Harburger Straße. Neue oder andere Grundstückszufahrten bedürfen der Genehmigung.

Die Harburger Straße hat ein zzt. erhebliches Verkehrsaufkommen. Dieses wird sich nach einer vorliegenden Verkehrsprognose mittelfristig durch die neue Autobahn-Anschlussstelle „Heideregion“ verringern. Im Zusammenhang mit der neuen Autobahn-Anschlussstelle wird die Harburger Straße von einer Bundesstraße zu einer Kreisstraße herabgestuft (Umstufungsvereinbarung aus 2007). Heute hat die Harburger Straße eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 9.300 Kfz. Nach der Verkehrsuntersuchung für die neue Autobahn-Anschlussstelle ist auf der Harburger Straße für den Prognosezeitraum 2015 mit ca. 7.500 KFZ als durchschnittlichem täglichem Verkehrsaufkommen zu rechnen (Büro Hinz, Februar 2004). Die neue Anschlussstelle bewirkt für die Harburger Straße eine Entlastung um ca. 3.050 Kfz täglich.¹ Mit der neuen Anschlussstelle soll auch der Schwerlastverkehrsanteil nachhaltig vermindert werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die Ausweisung von Gewerbegebiet vor. Die danach zulässigen Nutzungen sind mit unterschiedlichem Verkehrsaufkommen verbunden, wobei der auch zulässige Einzelhandel nach Auffassung der Stadt Soltau die wahrscheinlich größten Verkehrsmengen erzeugt. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf das Straßennetz durch eine Einzelhandelsansiedlung im

¹ In die Verkehrsprognose ist eine gewisse allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens mit eingerechnet. Ohne die neue Anschlussstelle würde sich das Verkehrsaufkommen in der Harburger Straße bis 2020 auf ca. 10.600 KFZ erhöhen.

Plangebiet wurde von der Stadt eine verkehrliche Stellungnahme vom Verkehrsplanungsbüro Dipl.-Ing Ulfert Hinz (August 2008) eingeholt. Hiernach kann von einer Steigerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens bis zum Prognosezeitraum 2020 ausgegangen werden.

Aus den Berechnungen der zukünftigen Verkehrsmengen mit Bezug zu einem möglichen Einzelhandelsbetrieb ergeben sich ca. 630 Kfz-Zufahrten und 630 Kfz-Abfahrten pro Werktag. Daraus ergibt sich, dass die betrachteten Bereiche über eine ausreichende Leistungsfähigkeit (freier Verkehrsfluss) verfügen. Die Anlage von Linksabbiegestreifen oder -hilfen oder einer Signaleinrichtung ist aus Leistungsfähigkeitsgründen rechnerisch nicht erforderlich.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Landkreis Soltau-Fallingb. und die Polizeiinspektion Soltau-Fallingb. wurden daraufhin beteiligt. Für einen Nahversorgermarkt ist danach eine Linkabbiegehilfe notwendig. Dazu wurde nach Abstimmung zwischen der Landesbehörde und der Stadt Soltau eine Vereinbarung geschlossen, die die Herstellung der verkehrlichen Erschließung eines möglichen Einzelhandelsbetriebes sowie die Anlage einer Linksabbiegehilfe im Zuge der B 3 verbindlich regelt.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unversiegelten Flächen sind mit Standort heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind an Zu- und Abfahrten nur niedrige Bepflanzung und hochstämmige Einzelbäume zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährleistet, wodurch es aus ökologischer und aus gestalterischer Sicht aufgewertet wird.

Um eine optische Trennung und eine Abschirmung zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen, sind im Westen Bäume und Sträucher zu pflanzen (Fläche zum Anpflanzen festgesetzt).

6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Daher wird als Geltungsbereich das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 113 bestimmt.

Es werden Vorschriften über die Höhe baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung von Dächern getroffen, damit sich das Plangebiet in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt. Dächer haben einen starken Ortsbild prägenden Charakter, daher werden Festsetzungen zur Dachfarbe und zum Dachmaterial, zur Dachform und Dachneigung und zu Dachaufbauten und Dachfenstern getroffen.

Auf Grund seiner Lage an einer Haupteinfallsstraße Soltaus und der im Plangebiet zulässigen Nutzungen wird die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt.

Zudem werden Einfriedungen zur B 3 ausgeschlossen um den städtischen Charakter zu erhalten.

Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine zentrale Lage an der Bundesstraße eine besondere Bedeutung zu. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten einerseits eine gestalterische Basis und ermöglichen andererseits eine angemessene Gestaltungsfreiheit für die Bauherren.

7 Ver- und Entsorgung

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung wird ein bereits bebauter Bereich überplant. Die technische Infrastruktur zu Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) ist daher grundsätzlich vorhanden und muss im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung ggf. erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung (Grundschutz) 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. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und verfügen über entsprechende Anschlüsse an den öffentlichen Regenwasserkanal.

Das Plangebiet hat mit 0,62 ha einen relativ geringen Anteil am Anschlusspunkt 13 (19,5 ha). Gegenüber dem heutigen Bestand von 3.880 m² besteht noch eine mögliche Versiegelung von ca. 1.054 m². Diese mögliche Neuversiegelung wird über den Anschlusspunkt 13 vollständig abgedeckt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist möglich, so dass dem Grundsatz, Oberflächenwasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, entsprochen werden kann.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) in dem nur Nutzungen zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, sind die Belange der angrenzenden Nutzungen angemessen berücksichtigt, so dass sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen ergeben. Für die angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ bzw. „Reinen Wohngebiete“ sind die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Dieses ist ggf. im Zuge der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachzuweisen.

Im Falle einer Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes sind nur Betriebe zulässig, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Somit ist eine Nahversorgung gesichert und erhebliche raumordnerische Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren sind nicht zu erwarten.

Der Fehlbedarf in der Soltauer Nordweststadt kann mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes behoben werden und kommt somit der Versorgung der Bevölkerung zu Gute.

Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung der Stadt Soltau. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Harburger Straße (Bundesstraße B 3, zur Abstufung vorgesehen), einer Richtung Norden führenden Ausfallstraße. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für gewerbliche Nutzungen, welche durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Dementsprechend sind positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Soltau zu erwarten.

Beidseitig der Harburger Straße (insbesondere nach Westen) erstreckt sich ein großer zusammenhängender Siedlungsbereich der Soltauer Kernstadt. Die Nutzungen an der Harburger Straße bieten Wohnort nahe Angebote und Arbeitsplätze. Das trifft auch auf diesen Bebauungsplan zu, der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in seinem Geltungsbereich entsprechend steuert.

Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) sind von der Planung nicht betroffen. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wird eine Bepflanzung der unversiegelten Flächen und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wird so eine Durch- und Eingrünung des Gebietes gewährleistet, die eine große Flexibilität für die spätere Nutzung ermöglicht.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

10 Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 113 „Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 19.11.2009

gez.: Wilhelm Ruhkopf

Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den 19.11.2009

gez. M. Dralle

Planverfasser/in

Anlage 1 der Begründung



Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan
der Stadt Soltau M. 1: 10000

Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen		Sonderbauflächen / Fremdenverkehr und Kurgelände
	Gemischte Bauflächen		Sonderbauflächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	Dorfgebiete		Sonderbauflächen für Verwaltung sowie sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	Mischgebiete		Sondergebiete
	Kerngebiete		Sondergebiete mit Zweckbestimmung Biogasanlage sowie damit zusammenhängende Nutzungen
	Gewerbliche Bauflächen		Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nahversorgung/ergänzende Dienstleistungen
	Sonderbauflächen		
	Sonderbauflächen Landwirtschaft und landwirtschaftstypische Nutzung einschließlich geruchsintensiver Betriebsteile (Tierhaltung/Biogas), Altenteiler		
	Sonderbauflächen landwirtschaftstypische Nutzung ohne erhebliche Geruchsemissionen und sonstige Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft, Altenteiler, Ferienwohnungen		
	Sonderbauflächen /Freizeit und Fremdenverkehr		

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf		Jugendheim, Jugendherberge, Haus der Jugend
	Öffentliche Verwaltungen		Gebäude sozialer Zwecke - Kindergarten
	Schule		Kindergarten, Kindertagesstätte
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Kirche
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Krankenhaus
	Post		Stadt- und Kreisbücherei
	Feuerwehr (Kat.-Zentrum, DRK)		Einrichtung für Fernmeldewesen / Telekom

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen		Parkplatz
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		Park + Ride Anlage
	Planung		Zentraler Omnibusbahnhof
	Vorsorgeplanung		Bahnanlagen
	Straßenverkehrsflächen		Bahnanlagen, Planung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bahnhof
	Fußgängerbereich		Haltepunkt
	Ortsdurchfahrtsgrenze		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsanlagen



Brunnen



Kläranlage



Klärschlammaberegnung



Regenwasserrückhaltebecken



Wasser



Stadtwerke



Umspannanlage



Wasserwerk

Führung von Versorgungsanlagen



Elt. Hauptfreileitung



Erdgasleitung

Grünflächen



Grünflächen



Parkanlage



Parkanlage mit Spielangeboten



Grünanlagen



Friedhof



Freibad



Spielplatz



Sportplatz



Jüdischer Friedhof



Niederungsgrün



Dauerkleingärten



Schießstand



Private Grünflächen), Gartenland



Private Grünflächen , Gartenland mit Pufferfunktion

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



Heilquellenschutzgebiet



Wasserschutzgebiet / Schutzzone II

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen



Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald



Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Naturschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts-



Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts



§28a-Biotop nach NNatG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

KD Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

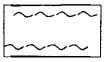
(und nachrichtliche Übernahmen)



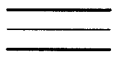
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

R= 100 m Sicherheitsabstand zu Einzelbauvorhaben im Außenbereich

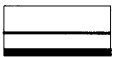
R= 200 m Sicherheitsabstand zu Gebieten mit geschlossener Bebauung und im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen



Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist



Richtfunktrasse Nr. 248, 883, 886 und 827 mit Schutzstreifen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)



Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Aussenfeuerstellung



Gewässer "Große Aue"



Gemeindegrenze



Grenze militärischer Übungsgebiete



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
mit angepasster Darstellung
M. 1: 10.000