

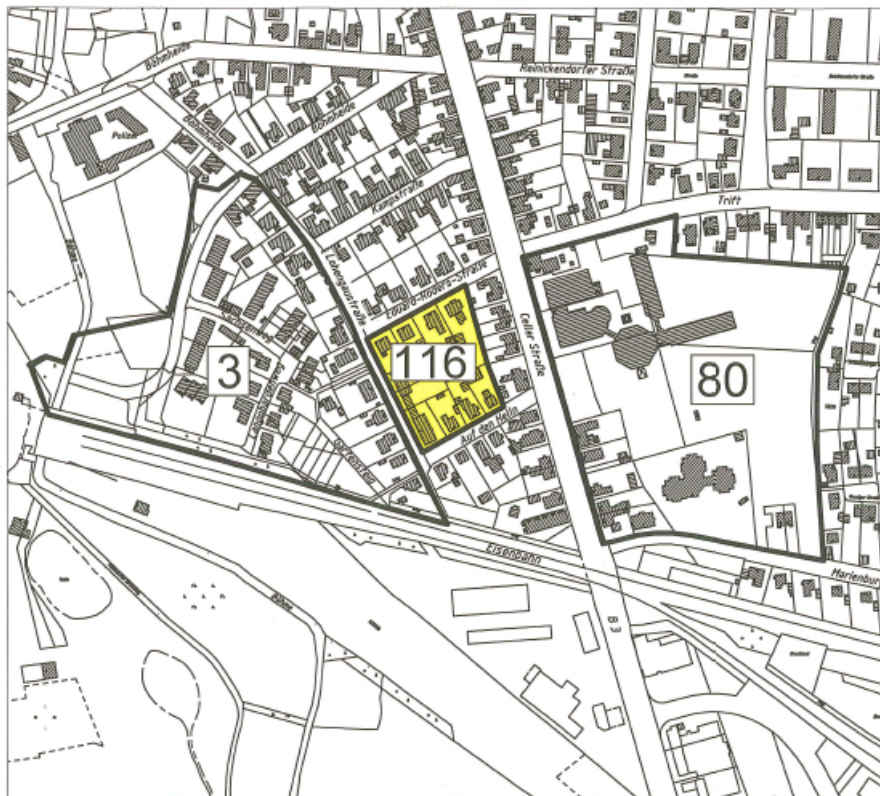


Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 116

„Zwischen Eduard-Röders-Straße, Lohengaustraße und Auf den Helln“
- mit örtlicher Bauvorschrift -
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



Inhaltsübersicht

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	3
3. Ziele der Raumordnung.....	4
4. Wirksamer Flächennutzungsplan und benachbarte Bebauungspläne.....	4
5. Gesetzliche Grundlagen	4
6. Verfahrensablauf	5
7. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	5
8. Beschreibung des Plangebietes	6
8.1 Bestandssituation	6
8.2 Altlasten.....	7
9. Inhalt des Bebauungsplans	7
9.1 Art der baulichen Nutzung	7
9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen und sonstige Festsetzungen	8
9.3 Örtliche Bauvorschriften	9
9.4 Grünordnung	10
10. Erschließung.....	10
10.1 Verkehrserschließung.....	10
10.2 Ver- und Entsorgung.....	11
11. Auswirkungen der Planung.....	11
11.1 Umweltbelange und FFH-Vorprüfung	11
11.2 Sonstige Auswirkungen	12
12. Beschluss über die Begründung.....	13

Anlagen:

**1. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Planzeichen-
erklärung**

2. FFH-Vorprüfung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Soltau möchte bauliche Nachverdichtungen, insbesondere in innenstadtnahen Bereichen aktiv unterstützen und fördern. Hierdurch kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig können vorhandene innenstadtnahe Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden. Außerdem kann eine Wertsteigerung der überplanten Grundstücke erreicht werden, wenn zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nach Auffassung der Stadt Soltau ist der hier erstmals mit einem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften überplante Bereich für eine Nachverdichtung geeignet: Die Grundstücke im rückwärtigen Bereich sind auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht bebaubar. Es sind allenfalls Anbauten an die vorhandenen Gebäude möglich. Die Stadt möchte jedoch, sofern die Grundstücksverhältnisse dies zulassen, eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglichen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich.

Ein Eigentümer wendete sich mit der Bitte an die Stadt Soltau, den rückwärtigen Teil seiner Grundstücke bebauen zu können.

Ziel und Zweck der Planung für den Bebauungsplan Nr. 116 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von überbaubaren Flächen, damit im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke eine Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur möglich wird.
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Pflege und Entwicklung des Ortsbildes.

2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10.11.2011 (Nds. GVBl. S. 415),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422),
- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Plangrundlage

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

3. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, der an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Belange der Raumordnung sind dem entsprechend nicht erheblich betroffen.

4. Wirksamer Flächennutzungsplan und benachbarte Bebauungspläne

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet und dessen nähere Umgebung als Wohnbaufläche dar.

Östlich ist die Bundesstraße 3, Celler Straße, als örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nach Inbetriebnahme der neuen Autobahn-Anschlussstelle „Heideregion“ wird die Celler Straße zwischen der Kreuzung mit Wilhelmstraße – Lüneburger Straße und der Kreuzung mit der Kreisstraße K 48 (Alte Zollstraße) und der Straße Vor dem Weiherbusch zur Gemeindestraße in der Straßenbaulast der Stadt Soltau abgestuft und eine geringere Verkehrsbelastung haben. Das ist nach derzeitigem Stand für 2013 zu erwarten.

Südwestlich sind die Strecken der Deutschen Bahn und der Osthannoverschen Eisenbahnen AG als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen.

Westlich der Lohengaustraße erstreckt sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Durchführungsplans Nr. 3 „Lohengaustraße“ aus dem Jahre 1957. Dieser setzt Wohngebiete fest, die bis an die Bahnstrecken reichen. Östlich der Celler Straße erstreckt sich das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 80 „Celler Straße Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung der ersten Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt überwiegend Mischgebiete fest. Die benachbarten Bebauungspläne sind auf dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung eingetragen.

5. Gesetzliche Grundlagen

Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a in Verbindung mit den §§ 3, 4, 4a BauGB.

Die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Rechtsvorschrift sind gegeben, da der Bebauungsplan weder Vorhaben zulässt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem entsprechenden Gesetz bedürfen, noch im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung auf gleicher Rechtsgrundlage mehr als 20.000 m² Grundfläche zur Be-

bauung ausgewiesen werden. Außerdem liegen nach Auffassung der Stadt Soltau keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dieser Bebauungsplan zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter führt. Darauf geht die Begründung in Kapitel 11.1 ausführlich ein.

Weitere wichtige Regelungen zur Bauleitplanung enthalten die §§ 1 und 9 des Baugesetzbuchs, aus denen sich Grundlagen, Anforderungen und zulässige Inhalte eines Bebauungsplans ergeben. Eine weitere Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt werden können.

Örtliche Bauvorschriften finden ihre Rechtsgrundlage in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), §§ 56, 97 und 98. Darin ist bestimmt, welche gestalterischen Regelungen möglich sind und, dass örtliche Bauvorschriften als Bestandteil eines Bebauungsplans erlassen werden können, wie es in diesem Fall auch vorgesehen ist.

Die Stadt Soltau bietet auf ihrer Internetseite allgemeine Informationen zum Planungsrecht an (www.soltau.de/stadtentwicklung).

6. Verfahrensablauf

Die gesetzlichen Vorschriften verlangen für Bebauungspläne dieser Art keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stadt Soltau legt jedoch großen Wert auf eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen. Am 15.11.2011 fand im Ratssaal der Stadt Soltau eine Anliegerversammlung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Eduard-Röders-Straße, Lohengaustraße und Auf den Helln statt. Den Eigentümern von Grundstücken im Plangebiet wurden das Konzept für den Bebauungsplan, die damit verbundenen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert. Außerdem wurde der vorgesehene Ablauf des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens vorgestellt und die Anwesenden hatten Gelegenheit zur Stellungnahme und für Fragen. Das Protokoll der Versammlung wurde allen Eingeladenen anschließend zugeschickt.

Als nächster Schritt erfolgte in der Zeit vom 03.04.2012 bis 02.05.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs einschließlich Begründung und FFH - Verträglichkeitsvorprüfung. Zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Da nicht nur private sondern auch öffentliche Belange betroffen sind, wurden zeitgleich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Rat der Stadt Soltau entschied nach Prüfung über die eingegangenen Stellungnahmen, beschloss den Bebauungsplan als Satzung und die Begründung. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans ist dieser rechtsverbindlich.

7. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die Straßenzüge Eduard-Röders-Straße, Lohengaustraße und Auf den Helln begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Straßenrandbebauung der Celler Straße. Die genaue Abgrenzung setzt der Bebauungsplan fest. Der Bebauungsplan gilt nur für das in der Planzeichnung abgegrenzte Gebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,77 ha.

8. Beschreibung des Plangebietes

8.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird geprägt von Straßenrandbebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise, also mit Abstand zur Nachbargrenze. An der Lohengaustraße fällt die Garagenanlage auf.

Die Einzelhäuser an der Eduard-Röders-Straße sind überwiegend zweigeschossig, an der Lohengaustraße ausschließlich zweigeschossig. Zur Straße Auf den Helln prägen eingeschossige Gebäude das Gebiet.

Als Fassadenmaterial überwiegt Putz, außerdem kommt Klinkermauerwerk vor.

Als Dachform kommen Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm- und Walmdächer vor. Die Dachneigungen liegen zwischen 30 Grad und ca. 55 Grad. Die Dacheindeckungen haben rote, rotbraune Farben, außerdem kommt anthrazit vor.

Garagen und Carports halten auf allen Grundstücken einen Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße ein, der mindestens dem der Wohngebäude entspricht. Das trifft auch auf die Lohengaustraße mit der größeren Garagenanlage zu. Damit hat das Plangebiet eine bemerkenswerte Qualität, weil die Gebäude den Straßenraum hauptsächlich prägen und dieser Eindruck durch Carports oder Garagen nicht bzw. kaum gestört wird.

Die Einfriedungen bestehen aus Holz, zum Teil kombiniert mit rotem Mauerwerk, und aus Metall, zum Teil ebenfalls kombiniert mit rotem Mauerwerk. Die Einfriedungen sind bis zu 1 m hoch; lediglich auf einem Grundstück kommen abschnittsweise höhere Zaunelemente vor, die ca. 1,80 m erreichen.

Die angrenzenden städtischen Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Die Fahrbahn der Eduard-Röders-Straße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Die beiden anderen Straßen sind asphaltiert. Die Verkehrsbelastung der städtischen Straßen ist als gering einzustufen.

In keiner der drei Straßen ist ein befestigter Gehweg vorhanden. Die Fahrbahnseitenräume sind teilweise als mit Bäumen bestandene Rasenflächen gestaltet, abschnittsweise mit Sand oder Schotter belegt; Zufahrten zu den Grundstücken sind gepflastert oder asphaltiert.

Das Straßenbegleitgrün besteht aus kleinkronigen Bäumen und teilweise aus Rasenstreifen. In der Straße Auf den Helln wurden die Bäume auf beiden Seiten der Straße in einen Rasenstreifen gepflanzt, der von der Straße bis an die Grundstücke heranreicht. Die Vorgärten der Grundstücke bestehen meist aus Beeten mit niedrigen Ziergehölzen oder Rasenflächen. Diese wurden an den Mehrfamilienhäusern ehemals als Wäscheplätze genutzt. Bei den Rasenflächen der Einfamilienhäuser handelt es sich auch um Garagen- oder Gartenhauszufahrten.

In der Lohengaustraße stehen die Straßenbäume nur auf der dem Geltungsbereich abgewandten Straßenseite. Sie wurzeln in kleinen Pflanzscheiben innerhalb der Straßenrandflächen. Auf der anderen Straßenseite wurde ein schmaler Streifen wassergebundene Wegedecke angelegt, der die Grundstücke von der Straße trennt. Die Vorgärten in diesem Bereich sind ebenfalls hauptsächlich mit kleineren Ziergehölzen bepflanzt.

Die Eduard-Röders-Straße ist ebenfalls beidseitig durch kleinkronige Bäume in wassergebunden Wegedecken eingefasst. Die Vorgärten im Geltungsbereich gleichen denen der anderen Grundstücke im Quartier. Auf dem Grundstück Eduard-Röders-Straße Nr. 3 steht ein im Baulastenverzeichnis eingetragener Baum. Es handelt sich um eine Hängeulme (*Ulmus glabra 'Pendula'*), die zum aktuellen Zeitpunkt wuchsbedingt einen Anteil Totholz in der Krone aufweist. Da dieser Baum bereits über die Baulast gesichert ist, ist eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

8.2 Altlasten

Über Altlasten im Plangebiet ist der Stadt Soltau nichts bekannt. Ebenso verhält es sich mit Rüstungsaltlasten in Folge von Kampfhandlungen des zweiten Weltkrieges. Daher ist keine Festsetzung zur Kennzeichnung von Altlastenstandorten oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan vorgesehen.

9. Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Präambel, den Verfahrensvermerken, der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften. Zeichnung, Festsetzungen und Bauvorschriften werden nachfolgend begründet. Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen sind in Kapitel 6 angegeben.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und auf Grundlage der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie den städtebaulich-planerischen Zielsetzungen wird in der Planzeichnung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO enthält einen Katalog an zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, aus denen die Stadt Soltau diejenigen auswählte, die allgemein oder ausnahmsweise in diesem Bebauungsplangebiet zulässig sein sollen. Das wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt. Danach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu zehn Betten je Betrieb,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Dieser Nutzungskatalog lässt neben Wohnnutzung auch andere Nutzungen zu, die nach der Lage des Gebietes zugelassen werden sollen. Dieser Nutzungskatalog schafft die Möglichkeit, dass im Quartier Arbeitsplätze entstehen können. Alle diese

Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen im Plangebiet nicht wesentlich stören. Kleinere Beherbergungsbetriebe sind in allen Stadtteilen Soltaus vertreten. Sie sollen auch hier zulässig sein. Die Bettenzahl wird auf zehn je Betrieb begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungsart soll im Einzelfall möglich sein, da sie an diesem Standort grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

Alle übrigen Nutzungen, die der Katalog des § 4 BauNVO enthält, z.B. Tankstellen, sollen in diesem Plangebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sein, da dafür an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Möglichkeiten bestehen bzw. dafür hier kein Bedarf gesehen wird.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen und sonstige Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt Obergrenzen für die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet. Das ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung geregelt.

Zur Eduard-Röders-Straße und zur Lohengaustraße sollen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein. Die überbaubare Fläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Zur Straße Auf den Helln und für alle rückwärtigen Grundstücksflächen wird Bebauung mit bis zu einem Vollgeschoss zugelassen. Die GRZ ist hier mit 0,30 etwas niedriger. Da für rückwärtige Bebauung längere Auffahrten bzw. Nebenflächen für Stellplätze erforderlich sind, die eine entsprechende Versiegelung erfordern, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 per textlicher Festsetzung zugelassen.

Die Festsetzung einer GFZ ist in diesem Teilgebiet nicht erforderlich, da nur ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach/ einem Staffelgeschoss zulässig ist.

Diese Regelungen reichen der Stadt Soltau jedoch noch nicht aus, um den baulichen Bestand zu sichern und angemessen zu entwickeln.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist eine weitere Vorschrift, die angemessene Gebäudehöhen bewirken soll. In diesem Fall geht es um die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, allerdings nicht für den bestandsgeschützten Altbau sondern für Neubauten. Der fertige Fußboden des Erdgeschosses soll maximal 30 cm über dem Grundstück liegen. Damit werden Barrieren vermindert, der Bezug des Hauses zum Gelände erreicht. Aus Gründen des Komforts für alle Nutzer ist anzustreben, dass die Eingänge und der Weg auf die Terrasse schwellenlos und ohne Stufen gestaltet werden.

Außerdem wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die absolute Gebäudehöhe, gemessen vom Grundstück bis zum Dachfirst/Schornstein zu begrenzen. Diese Obergrenzen dürfen auch durch Antennen etc. nicht überschritten werden, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen werden 12 m, für Gebäude mit einem Vollgeschoss werden 9,5 m in der Planzeichnung festgesetzt, sodass ein ausgebautes Dachgeschoss/ ein Staffelgeschoss möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind ebenfalls in der Planzeichnung festgelegt. Sie verlaufen in gewissem Abstand entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 wird zugelassen, dass offene Balkone die Baugrenzen zu öffentlichen Straße um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die textliche Festsetzung 2.4 lässt eine Überschreitung der Baugrenzen für Maßnahmen der energetischen Sanierung zum Aufbringen von Wärmedämmung auf Fassaden von bestehenden Gebäuden zu.

Die Baugrenzen gelten in diesem Bebauungsplan außerdem für Stellplätze, Garagen und Carports. Das ist in der textlichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt. Damit soll erreicht werden, dass auch in Zukunft keine Carports und Garagen über die Fassaden hinaus näher an die öffentlichen Straßen reichen und dort auch keine Stellplätze untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 zulässigen Nutzungen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

In der Planzeichnung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird in der Planzeichenerklärung näher bestimmt. Danach dürfen Gebäude nicht länger als 23 m sein. Das entspricht der Länge des Hauses Lohengaustraße 11. Würde der Bebauungsplan diese Regelung nicht treffen, wären bis zu 50 m Länge zulässig. Das würde zu Gebäuden führen, die sich städtebaulich nicht in den Bestand einfügen.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

In seiner öffentlichen Sitzung am 31.03.2011 beschloss der Rat der Stadt Soltau „Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau“. Diese sollen bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete angewendet werden.

Örtliche Bauvorschriften setzen einen Rahmen. Der hier gebildete Rahmen lässt einerseits genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu, soll andererseits aber auch den Bestand berücksichtigen und Überfremdungen durch unangemessene Neubauten im Interesse einer guten Quartiersentwicklung möglichst vermeiden.

Auch wenn im Gebiet bisher nur zwei prägende Fassadenmaterialien vorkommen, möchte die Stadt Soltau nach den Richtlinien dazu keine Vorschriften zur Wahl von Material und / oder Farbe erlassen.

Alle geneigten Dächer werden im Hinblick auf Dachneigung, Farbe und Material und Dachgauben einem gewissen Rahmen unterworfen, der bereits im Bestand vorhanden ist.

Die örtliche Bauvorschrift verlangt im Abstand von 20 m zu den öffentlichen Straßen geneigte Dächer. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30 und 55 Grad.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gelten die Gestaltungsvorschriften für Dächer immer dann, wenn dort ein Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden soll. In der Praxis kann es Abgrenzungsprobleme zwischen geneigten Dächern und Flachdä-

chern geben. Nach dem Verständnis der Stadt Soltau gelten Dächer mit Dachneigungen bis maximal fünf Grad noch als Flachdächer, da diese geringe Dachneigung für die Entwässerung der Dachfläche erforderlich ist und von dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Allgemeinen kaum als eine geneigte Dachfläche wahrgenommen wird.

Dachgauben werden nur mit einem Seitenabstand von mindestens 1 m vom Giebel zugelassen.

Garagen und Carports sind von den Gestaltungsvorschriften für Dächer ausgenommen.

Der zweite Bereich, für den örtliche Bauvorschriften erlassen werden, betrifft die Einfriedungen an den drei öffentlichen Straßen. Einfriedungen zu Nachbargrenzen, ob nun zu dem Nachbarn zur Seite oder nach hinten werden von dieser örtlichen Bauvorschrift nicht erfasst. Dem entsprechend gilt sie auch nicht für die Einfriedung von Grundstücken in zweiter Reihe.

Diese beiden örtlichen Bauvorschriften sollen künftig den verbindlichen Rahmen der Gestaltung im Plangebiet bilden. Sie stellen nach dem Willen des Rates der Stadt Soltau folglich einen Grundzug der Planung dar, von dem Abweichungen nicht zugelassen werden sollen.

9.4 Grünordnung

Als Beitrag zur Ortsbildgestaltung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum sowie je Grundstück ein Strauch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu pflanzen und zu erhalten ist. Als neu zu pflanzende Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm verwendet werden. Neu zu pflanzende Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt bei einer Höhe zwischen 60 und 100 cm sein. Ballen sind nicht zwingend erforderlich. Bei Abgang ist innerhalb eines Jahres eine Neupflanzung gleicher Qualität vorzunehmen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen vollständig erschlossen. Innerhalb des Baugebietes ist keine öffentliche Verkehrsfläche geplant, da eine öffentliche Straße zur Erschließung der rückwärtigen, bisher unbebauten Grundstücksflächen nicht erforderlich ist. Bebauungen in zweiter Reihe können über Zufahrten über die Vorderliegflächen der jeweiligen Grundstücke mit den öffentlichen Straßen verbunden werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird bestimmt, dass Grundstückszufahrten maximal 5 m breit sein dürfen.

Da alle Grundstücke über Zufahrten verfügen und diese sich nicht selten bis an die Nachbargrenze erstrecken, wird in diesem Fall abweichend von den vom Rat der

Stadt Soltau beschlossenen Richtlinien auf eine Festsetzung verzichtet, die für Befestigungen einen Mindestabstand zur Nachbargrenze verlangt.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig erschlossen. Bebauungen in zweiter Reihe sind über die Vorderliegerflächen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Müllbehälter etc. sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße aufzustellen.

Freileitungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Sie werden, das regelt die textliche Festsetzung Nr. 4, auch in Zukunft im Plangebiet nicht zulässig sein.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Umweltbelange und FFH-Vorprüfung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere 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 nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in zweiter Reihe eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Bei den Flächen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte Gartenflächen, die von Nadel- und Laubgehölzen sowie Strauch- und Rasenflächen geprägt sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Gehölze von Brutvögeln mit spezifischen Habitatansprüchen genutzt werden, insbesondere nicht von Höhlenbrütern. Es sind typische Lebens- und Brutstätten für Vogelarten der Siedlungsbereiche. Angesichts dieser Bestandssituation werden weitere Erfassungen nicht für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan trifft aber wie schon in 9.4 beschrieben Festsetzungen, die die Belange des Umweltschutzes angemessen berücksichtigen (z.B. Höhenfestsetzung, Bauvorschriften). So ist pro Baugrundstück je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Abgesehen von der Bodeninanspruchnahme an sich und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen kommt es durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundflächenzahl hinter der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen zurückbleibt. Die Grundflächenzahl ist verknüpft mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung. Es ist zu erwarten, dass die nicht versiegelbaren Grundstücksflächen auch weiterhin

gärtnerisch genutzt werden. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Maß und Art der zulässigen Baukörper und deren Einbettung in die umgebenden Strukturen nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht mit Emissionsbeeinträchtigungen im Umfeld zu rechnen.

In einer Entfernung von südwestlich ca. 160 m und westlich ca. 220 m zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“, welches auf Grundlage der 1992 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassenen Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) geschützt ist. Für jedes ausgewiesene FFH-Gebiet werden Erhaltungsziele und dazu erforderliche Maßnahmen festgelegt. Um vorab zu prüfen, ob sich das Vorhaben der Aufstellung eines Bebauungsplanes wesentlich auf die festgelegten Erhaltungsziele des Gebietes auswirkt, wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 77 „Böhme“ ausgeschlossen werden kann. Diese FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zur öffentlichen Auslegung wurden dazu keine Anregungen vorgetragen.

11.2 Sonstige Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist eine so genannte „Angebotsplanung“. Das bedeutet, seine Festsetzungen lösen keinen Bauzwang aus. Andererseits regelt der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Das bedeutet auch, dass seine Festsetzungen anzuwenden sind, wenn z.B. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Neubauten geplant werden. Vorhandene genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz. Dieser wird in den geplanten Festsetzungen über die im Plangebiet zulässigen Nutzungen, die Baugrenzen, die Festsetzungen zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und über die örtlichen Bauvorschriften auch berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Celler Straße (Bundesstraße 3) und der Bahnstrecken von der Deutschen Bahn AG und der Osthannoverschen Eisenbahnen AG. Das Gebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut, die Bewohner haben sich auf ihre Umgebung eingestellt. Das Plangebiet hält zu beiden Verkehrswegen Abstand. Die Flächen dazwischen sind ebenfalls bebaut und als Wohngebiete einzustufen. Dem entsprechend führt dieser Bebauungsplan im Hinblick auf den Verkehrslärm nicht erstmals zu Konflikten mit diesen Verkehrswegen. Er verschärft diese Konflikte auch nicht. Schließlich lassen seine Festsetzungen kein näheres Heranrücken von Wohnbebauung an diese Lärmquellen zu.

Die Celler Straße soll nach Verwirklichung der Autobahn-Anschlussstelle Heideregion von einer Bundesstraße zu einer Gemeindestraße in der Straßenbaulast der Stadt Soltau abgestuft werden. Nach den plausiblen und anerkannten Ergebnissen der dazu vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist dann mit einem gewissen Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der Celler Straße zu rechnen.

Daher hat sich die Stadt Soltau dazu entschlossen, in diesem Bereich Bauungen in zweiter Reihe per Bebauungsplan zuzulassen. Bei wesentlichen Änderungen im Be-

stand und für Neubauvorhaben sind durch entsprechende Nachweise in den Bauvorlagen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

12. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 den Bebauungsplan Nr. 116 „Zwischen Eduard-Röders-Straße, Lohengaustraße und Auf den Helln“ – mit örtlicher Bauvorschrift - sowie die dazugehörige Begründung als Satzung beschlossen.

Soltau, den 22.06.2012

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die FFH-Vorprüfung wurden von der Fachgruppe 61, Planung und Raumordnung, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 21.06.2012

Im Auftrage

L.S.

gez. Martina Schaper
Martina Schaper
(Fachgruppenleiterin)