



Stadt Soltau

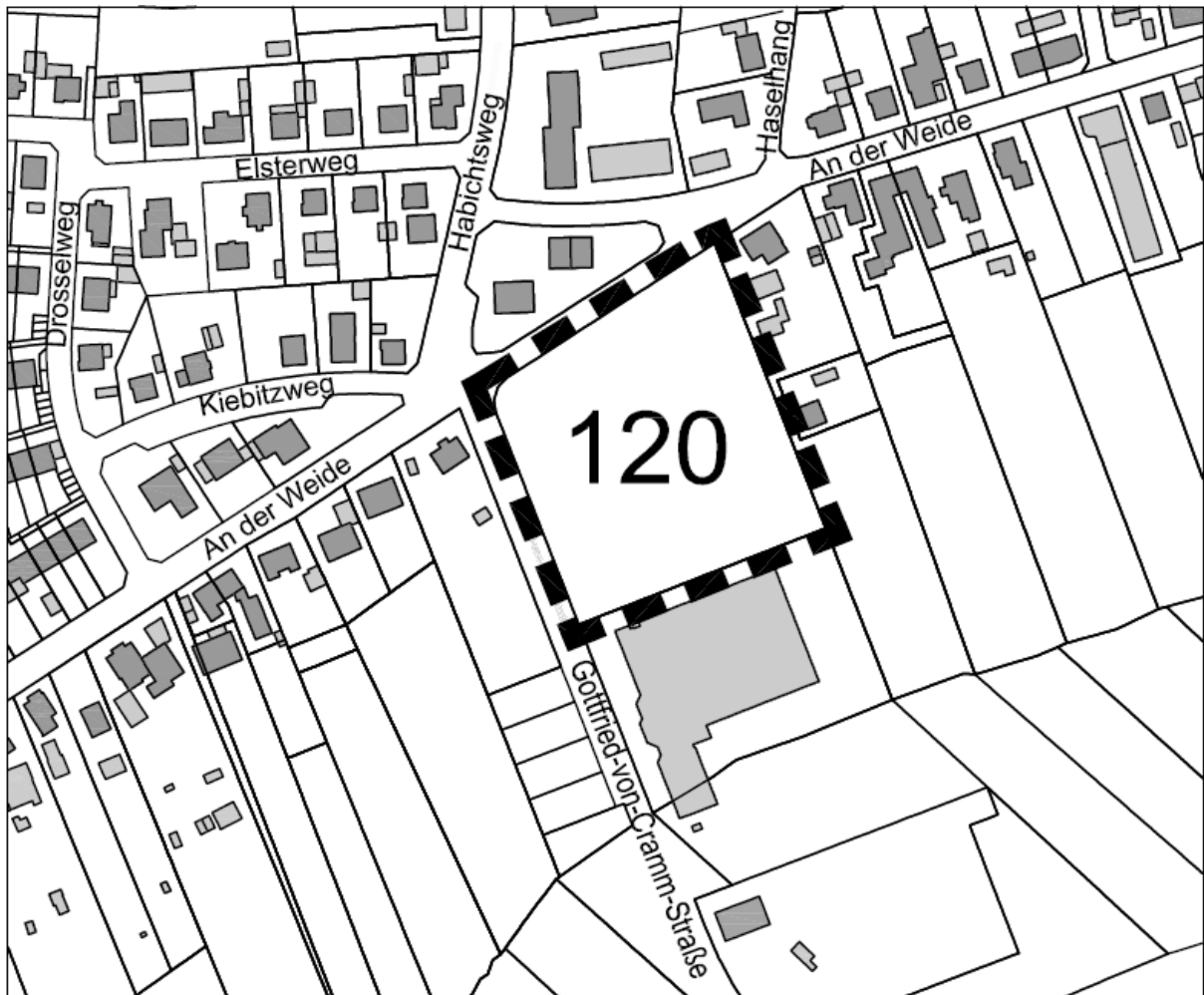
Bebauungsplan Nr. 120

"Ehemalige englische Schule"

- mit örtlicher Bauvorschrift -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung



Übersichtsplan ohne Maßstab, ALKIS, verkleinert, Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.3 Verfahrensablauf.....	4
2. Planvorgaben	5
2.1 Ziele der Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Benachbarte Bebauungspläne.....	6
3. Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2 Zustand des Plangebietes – städtebauliche Situation.....	7
4. Inhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung und zulässige Gebäudehöhen.....	8
4.3 Öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstückszufahrten	9
4.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	10
4.5 Grünordnung.....	10
4.6 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV).....	10
5. Belange von Natur und Landschaft	12
5.1 Allgemein	12
5.2 Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit	13
5.3 Potentialanalyse zum Artenschutz	14
5.3.1 Brutvögel.....	14
5.3.2 Fledermäuse	14
5.4 Zusammenfassung Potentialanalyse zum Artenschutz.....	14
6. Lärmschutz.....	15
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18
8. Altlasten.....	21
9. Städtebauliche Werte	21
10. Beschluss der Begründung.....	22

- Anlagen:
1. Schreiben des LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 17.01.2014
 2. Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 25/1 "Ostpark", Stand: 16.07.1990

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach Abzug der britischen Streitkräfte Anfang der 1990er-Jahre hatte der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 28.04.1994 beschlossen, das Gelände der ehemaligen englischen Schule zu erwerben. Das Gebäude diente bis August 2008 der Hermann-Billing-Schule als Nebenstelle. Die angegliederte Kleinsporthalle wurde außerhalb der Unterrichtszeiten von Soltauer Vereinen genutzt. Aufgrund eines fehlenden, wirtschaftlich vertretbaren Nachnutzungskonzeptes sowie der insgesamt maroden Bausubstanz hat sich die Stadt Soltau zum 31.12.2012 dazu entschlossen, sämtliche Nutzungsverträge zu kündigen und die ehemalige englische Schule abzureißen. Der Abriss erfolgte im September 2013. Auf dem Gebiet soll ein Wohngebiet entstehen.

Das Grundstück der ehemaligen englischen Schule liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 25/1 "Ostpark" und sollte das Grundstück ursprünglich wegen der Schulnutzung als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" festsetzen. Das Aufstellungsverfahren ruht seit den 1990er Jahren auf unbestimmte Zeit. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Ehemalige englische Schule" soll das Grundstück in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
2. 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206),
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Dieses Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich

- um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als 20.000 m².

- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Allerdings fand vorab eine Anliegerversammlung statt (siehe 1.3).

Allgemeine Informationen zum Planungsrecht sind u.a. zu finden auf der Internetseite der Stadt Soltau (www.soltau.de/).

1.3 Verfahrensablauf

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist für Bebauungspläne dieser Art eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich. Da für die Stadt Soltau die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der von der Planung Betroffenen von großer Bedeutung ist, wurde am 21.10.2014 eine Anliegerversammlung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 für das Gebiet der ehemaligen englischen Schule durchgeführt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden den betroffenen Anliegern ausführlich erläutert. Außerdem wurde der Ablauf eines solchen Bauleitplanverfahrens vorgestellt. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Anliegerversammlung wurde protokolliert und das Protokoll allen Eingeladenen zugestellt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB schloss sich an. Diese setzte einen Auslegungsbeschluss voraus, der sich sowohl auf den Planentwurf als auch auf den Entwurf der Begründung bezog.

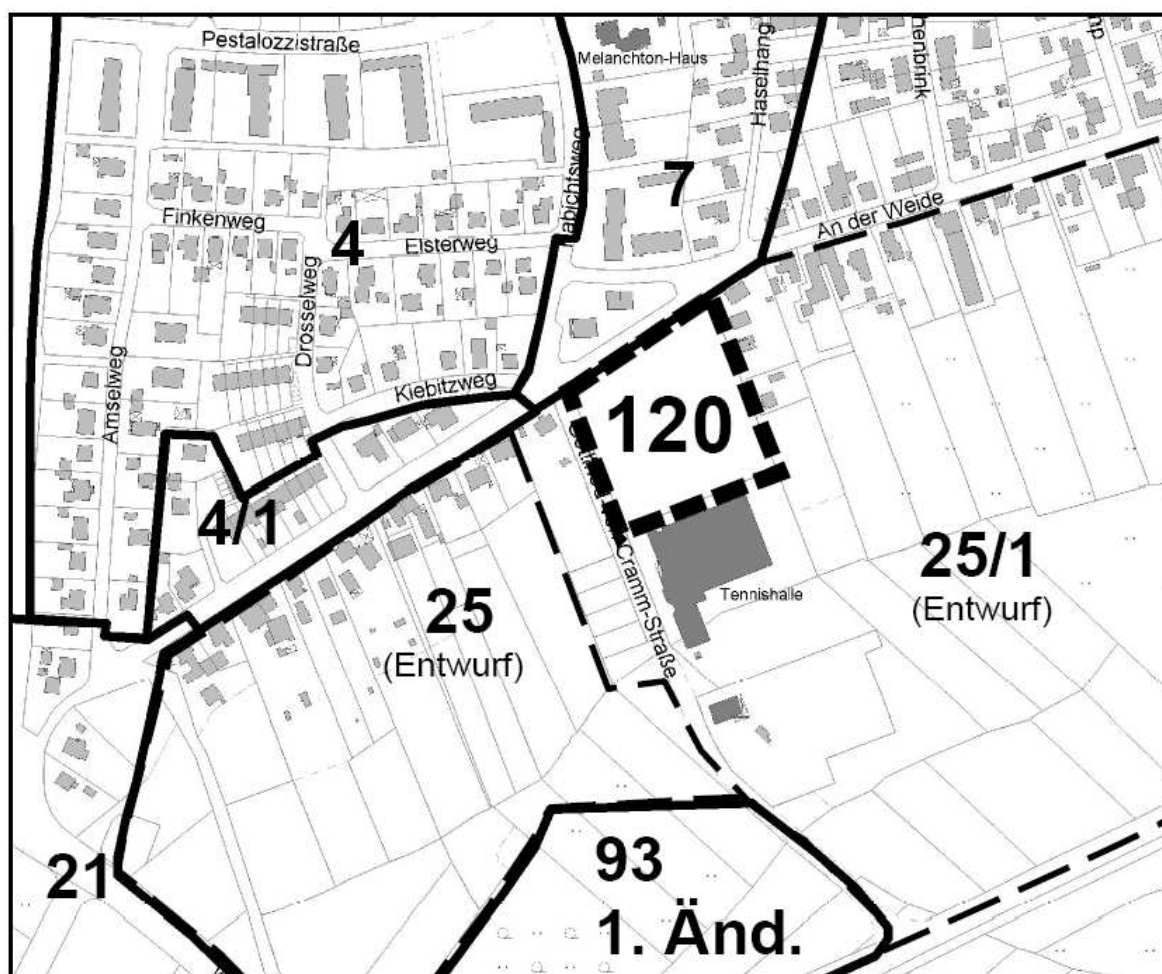
Der Beschluss der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 und die dazugehörige Begründung wurden anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Unterlagen als Service auf der Internet-Seite der Stadt Soltau der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen vom Rat der Stadt Soltau geprüft und es wurde darüber entschieden.

Flächennutzungsplan dargestellte Vorsorgetrasse für eine Straßenverbindung zwischen der Celler Straße und der Lüneburger Straße an.

In den 1990er Jahren und bis Anfang der 2000er Jahre betrieb die Stadt Soltau das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans für eine sogenannte "Kommunale Entlastungsstraße Südost". Diese Planung sieht eine Trassierung einer Verbindungsstraße zwischen Celler Straße und Lüneburger Straße südlich der OHE-Strecke vor. Die Gottfried-von-Cramm-Straße ist danach nicht mehr als Verbindung der Oststadt mit der Entlastungsstraße Südost vorgesehen. Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans sieht daher dort die Löschung der Vorsorgetrasse vor. Das ist die Grundlage für die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 120.

2.3 Benachbarte Bauungspläne



Übersichtsplan ohne Maßstab, AK 5, verkleinert, Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Unmittelbar im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Weide II" an und setzt direkt angrenzend Straßen und Wege fest. Weiter nördlich schließen festgesetzte Wohngebiete an. Westlich, nördlich der Straße An der Weide setzt die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "An der Weide" reines Wohngebiet fest.

Wie eingangs schon erwähnt, liegt das Gebiet des Bauungsplans Nr. 120 in einem Bereich, für den bereits ein Bauungsplan in Aufstellung ist. Es handelt sich dabei

um den Bebauungsplan Nr. 25/1 "Ostpark I", der sich in ein Teilgebiet westlich und ein Teilgebiet östlich der Gottfried-von-Cramm-Straße aufteilt. Dieser Bebauungsplan hat eine erhebliche Erweiterung der Wohngebiete südlich der Straße An der Weide zum Inhalt und die Ausweisung von Flächen für Sportanlagen gemäß Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Diese Verfahren ruhen auf unbestimmte Zeit.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der ehemaligen englischen Schule durch den Bebauungsplan Nr. 120 ist mit den Zielsetzungen der Bebauungspläne Nr. 25 und Nr. 25/1 für den Ostpark grundsätzlich vereinbar.

Weiter westlich liegt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 "Weidedamm". Dieser setzt Wohngebiete und zwischen den drei Bahnstrecken und der Straße Weidedamm ein Gewerbegebiet fest. Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 12.09.2014 zu einer beantragten Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Grundstücks An der Weide 5 das Einvernehmen erteilt. Er hat festgestellt, dass damit der Bebauungsplan Nr. 21 im Hinblick auf die im Bereich der Grundstücke An der Weide 1 bis 7 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen funktionslos wird.

Weiter südlich befindet sich ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 93 "Carl-Benz-Straße", erste Änderung. Das Teilgebiet ist im Wesentlichen als Kleingartenanlage festgesetzt.

3. Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Soltauer Kernstadt, westlich an der Gottfried-von-Cramm-Straße und südlich an der Straße An der Weide.

Abgrenzung des Plangebiets:

im Norden	durch die Straße An der Weide, (Flurstück 13/1),
im Osten	durch das Grundstück An der Weide 51 (Flurstück 75/1),
im Süden	durch das Grundstück Gottfried-von-Cramm-Straße 1, (Flurstück 71/4),
im Westen	durch die Gottfried-von-Cramm-Straße (Flurstück 71/7).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 8.685 m².

3.2 Zustand des Plangebietes – städtebauliche Situation

Das Grundstück ist unbebaut. Im Nordosten sind zwei große Eichen vorhanden. Das Plangebiet fällt nach Süden ab.

Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Das Bild der ein- bis maximal zweigeschossigen Wohnbebauung wird durch den Mehrgeschosswohnungsbau mit Garagenanlage nördlich der Straße An der Weide sowie durch den Indoorspielplatz "Heidewitzka", eine ehemalige Tennishalle, im Süden unterbrochen. Weiter südlich befinden sich Tennisplätze des Vereins Gottfried-von-Cramm.

Der nördlich angrenzende Abschnitt der Straße An der Weide ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Die Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind alle als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und weisen ein für ein Wohngebiet übliches Verkehrsaufkommen auf. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen des Heidewitzka und der Trainingsplätze im Ostpark ist ebenfalls als relativ gering einzustufen.

Weiter westlich und südlich befinden sich Bahnstrecken.

4. Inhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie den städtebaulich-planerischen Zielsetzungen wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO enthält einen Katalog an zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Aus diesen wählte die Stadt Soltau diejenigen aus, die allgemein oder ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sein sollen. Die Stadt hat sich dabei an den vorhandenen Nutzungen im Quartier orientiert. Die Zulässigkeit wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt.

Danach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu zehn Betten je Betrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Dieser Nutzungskatalog lässt neben Wohnnutzung auch andere Nutzungen zu, die aufgrund der Lage des Gebietes zugelassen werden sollen. Dieser Nutzungskatalog schafft die Möglichkeit, dass im Quartier, natürlich begrenzt auf dessen Größe, weitere 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.

Alle übrigen Nutzungen, die der Katalog des § 4 BauNVO enthält, Läden, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zulässige Gebäudehöhen

Das im Umfeld des Plangebiets vorhandene Maß der baulichen Nutzung, die GRZ, liegt nach Ortsbegehung und Auswertung der Bauakten zwischen 0,1 und 0,3. Hier von ausgenommen sind der Mehrgeschosswohnungsbau im Norden und das Heidewitzka im Süden des Plangebiets. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ist gewährleis-

tet, dass sich die neuen Bauvorhaben städtebaulich vertretbar in die Umgebung einfügen.

Es ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude der Hauptnutzung, nicht dagegen sonstige bauliche Anlagen, selbst wenn sie an ein Hauptgebäude anschließen.

Für die zulässige Bebauung setzt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m fest. Diese gilt einschließlich Dachaufbauten.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die prägende Umgebung aus Einzelhäusern mit überwiegend nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude, andererseits die sparsame öffentliche Erschließung. Wegen der sparsamen Erschließung verlangt der Bebauungsplan, dass auf den Baugrundstücken je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstückszufahrten

Das Plangebiet liegt im erschlossenen Siedlungsbestand. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über Straße An der Weide und die Gottfried-von-Cramm-Straße.

Der Bebauungsplan setzt für die innere Erschließung des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" fest. An deren Ende ist ein Wendeplatz vorgesehen, der ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Der Wendeplatz reicht in der Regel für alle üblichen Fahrzeuge aus. Für Einsatzfahrzeuge und andere LKW ist allerdings zusätzlich ein 1 m tiefer Streifen der Baugrundstücke am Wendeplatz von Einfriedungen und anderen Hindernissen frei zu halten, damit diese überhängenden Fahrzeugteilen nicht im Wege stehen. Dieser Wendeplatz erhält nach Norden einen schmalen Anschluss an die Straße "An der Weide" mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg".

Die Verkehrserschließung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt ausschließlich von Westen über die Straße An der Weide bzw. über die Gottfried-von-Cramm-Straße mit geplanter Erschließungsstraße im Plangebiet selbst. Zur Straße An der Weide setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch fest. Der im Plangebiet festgesetzte Geh- und Radweg sowie der gesperrte Abschnitt der Straße "An der Weide" können folglich nicht als Zufahrt für KFZ für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete genutzt werden. Zugänge zur Straße an der Weide sind hier zulässig.

Zur Gestaltung des Ortsbildes müssen Grundstückszufahrten und Flächen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB (festgesetzte Verkehrsflächen) einen Mindestabstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn einhalten.

Ebenfalls zur städtebaulichen Gestaltung und zur Verkehrssicherheit wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 5 m begrenzt.

Gemäß Garagenverordnung muss es zwischen der Straße und einer Garage bzw. einem Carport einen Abstand von mindestens 3 m als Auffahrt geben. Es könnte der Wunsch bestehen, Carports oder Garagen nicht rechtwinklig, sondern parallel und direkt an der Straße zu errichten. In diesem 3 m-Streifen zwischen Baugrenze und Straße sind per textlicher Festsetzung Garagen unzulässig. Stellplätze und Carports sind dort zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 4 schränkt nur diese Möglichkeit ein. Die Anforderungen der Garagenverordnung sind außerdem zu erfüllen.

Denn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweils angrenzenden Baugrenze sind aus Gründen des Ortsbildes und des angestrebten offenen Straßencharakters im Plangebiet keine Garagen zulässig. Stellplätze sind dort zulässig. Carports sind dort zulässig, wenn sie zur angrenzenden Straße keine Seitenwände haben.

Diese Festsetzung dient auch der Verkehrssicherheit im Plangebiet.

4.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Freileitungen kommen im Umfeld und im Plangebiet selbst bisher nicht vor. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB hat die Stadt Soltau deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 8 geregelt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind. Dies ist städtebaulich zu rechtfertigen, da oberirdische Leitungen mit weitreichenden Auswirkungen – Ortsbild, Gestaltung, Gefahren, Sicherheit – verbunden sein können.

4.5 Grünordnung

Im Nordosten des Plangebietes sind zwei das Ortsbild prägende gesunde Eichen vorhanden. Diese werden in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 verlangt bei Abgang der Eichen eine angemessene Ersatzpflanzung.

Zum Schutz der Bäume ist um die Stämme herum eine Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Diese schützt den Kronen-Traubereich, das ist die Fläche (im Plangebiet), die von den Bäumen überragt wird. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden. Eine niedrige Bepflanzung oder die Herrichtung als Rasenfläche ist mit dem Schutz der Bäume vereinbar und daher per Festsetzung zugelassen.

Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (StU 12-14, 3x v) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Eichen werden für das dazu gehörende Grundstück angerechnet.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Zur Gestaltung des Ortsbildes werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gestaltungsvorschriften erlassen. Mit den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) soll erreicht werden, dass das vorhandene Ortsbild in der Oststadt nicht durch ortsuntypische Materialien und Farbgebungen beeinträchtigt wird und sich die neu entstehenden Vorhaben einfügen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) u.a. die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

In § 9 Absatz 4 BauGB werden die Länder ermächtigt, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 10 "Gestaltung baulicher Anlagen" und § 84 "Örtliche Bauvorschriften" die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Weitere Grundlage ist die Richtlinie für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau, die der Rat am 31.03.2011 beschlossen hat.

Gestützt auf diesen Grundlagen hat der Rat der Stadt Soltau Grundlagen für örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in Form, Farbe und Neigung, von Dachgauben sowie zu Einfriedungen zu öffentlichen Straßen erlassen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur einen gestalterischen Rahmen zu setzen.

Im Baugebiet sind nach Nr. 1 der ÖBV neben geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 15 Grad auch Flachdächer zulässig. Dies entspricht zwar nicht vollumfänglich den örtlichen Gegebenheiten, soll aber dazu beitragen, den Bauwilligen einen größeren Planungsspielraum zu eröffnen. Im Interesse der Baugestaltungsfreiheit sind keine Dachformen vorgeschrieben.

Für Gebäude mit einem Vollgeschoss wird Dachausbau ermöglicht, indem die Dachneigung maximal 45 Grad betragen darf. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird in Anbetracht der prägenden Umgebung und der deswegen maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m eine maximale Dachneigung von 20 Grad zugelassen.

Wesentlich für die Wirkung von Dächern ist deren Farbe. Für geneigte Dächer werden die Farbbereiche RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau) festgesetzt. Die Farbpalette ist als ortstypisch anzusehen und wird durch die Auswertung des Orthofotos aus 2012 bestätigt.

Zur Vermeidung von störenden Reflektionen für die Nachbarschaft sind glasierte und glänzend engobiierte Dachpfannen unzulässig. Damit es nicht zu einer "gescheckten, fleckigen Dachlandschaft" im Plangebiet kommt, ist die Dacheindeckung in Material und Farbe außerdem einheitlich auszuführen.

Zur regenerativen Energiegewinnung sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zugelassen.

Nach der ÖBV haben Dachgauben einen seitlichen Abstand von mindestens 2 m gegenüber der Schnittlinie von Dachfläche und Giebelwand einzuhalten. Damit soll eine einheitliche Dachsymmetrie erreicht und dem Hauptdach seine Gestaltungswirkung erhalten bleiben.

Die örtlichen Bauvorschriften über Dächer gelten nicht für Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen zu öffentlichen Straßen. Das sind die angrenzende Gottfried-von-Cramm-Straße, die Straße An der Weide und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet selbst. Zu den Grundstücken anderer Nachbarn gelten die örtlichen Bauvorschriften dem entsprechend nicht.

Die zulässigen Einfriedungen sollen den Übergang zum öffentlichen Raum positiv gestalten. Zur Gottfried-von-Cramm-Straße sind als Einfriedungen nur Mauerwerk, Natursteinmauern, Holz und Gabionen zulässig. Andere Einfriedungen werden dort nicht zugelassen, da diese Art von Einfriedungen einerseits gestalterisch angemessen sind und sie andererseits die anschließenden Gärten vor Straßenverkehrslärm schützen können.

Im Plangebiet sind zu den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen und zur Straße an der Weide außerdem Laubhecken und Stabmetallzäune zulässig.

Hecken müssen nach der Vorschrift 0,7 m entfernt von der Straße angepflanzt werden, damit sie sich vernünftig entwickeln können, ohne dass sie in die Straße hineinwachsen und den Verkehrsraum einengen.

Eine Kombination von Stabmetallzäunen mit anderen Materialien, z.B. eingeflochtenen Kunststoffstreifen, ist unzulässig. Wer eine geschlossene Einfriedung wünscht, kann dafür die anderen zulässigen Materialien verwenden.

Für alle Einfriedungen außer für Hecken gilt eine zulässige Höhe von 1,20 m über angrenzender Fahrbahnoberfläche.

Als zulässige Pflanzen für die Laubhecken wurden ausgewählt: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus Sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a 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.

Der Bebauungsplan trifft dennoch Festsetzungen, die die Belange des Umweltschutzes angemessen berücksichtigen. So wurden die zwei Eichen am Westrand des Plangebiets eingemessen und sind als zu erhalten zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Außerdem wurden eine FFH-Vorprüfung und eine Potentialanalyse zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt, die bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abgestimmt wurden.

5.2 Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit

Das FFH-Gebiet Nr. 77 "Böhme", Teilgebiet 06 "Große Aue", befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 800 m. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet befinden sich überwiegend Grünflächen. Außerdem durchschneiden die eingleisige Strecke Soltau-Lüneburg der Osthannoverschen Eisenbahnen AG und die DB-Strecke Soltau-Munster-Uelzen die Flächen.

Das FFH-Gebiet gehört zum europaweiten Schutzgebietsystem "Natura 2000" und ist auf Grundlage der 1992 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassenen Richtlinie 92/43/EWG, der "FFH-Richtlinie" (FFH = Flora, Fauna, Habitat), geschützt.

Gemäß der FFH-Richtlinie sind für jedes ausgewiesene FFH-Gebiet die Erhaltungsziele und die dazu erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Vorhaben, die sich auf die für das Gebiet verfolgten Erhaltungsziele wesentlich auswirken könnten, müssen einer angemessenen Prüfung unterzogen werden.

Das insgesamt 1.712 ha große FFH-Gebiet Nr. 77 "Böhme" umfasst die bis zu 250 m breite Niederung der Böhme vom Oberlauf bis in die Einmündung in die Aller. Die Böhme mit ihren Zuflüssen gehört zu den repräsentativen Fließgewässern der Lüneburger Heide.

Neben dem Fließgewässer selbst, das zusammen mit seinen vielfältigen Biotopen im Talraum wichtige Ausbreitungswege für Tier- und Pflanzenarten bietet, sind insbesondere die Erlen-Eschen-Auwälder sowie die Vorkommen von Tierarten des Anhangs II für die Auswahl des Gebietes maßgeblich.

Im Bereich der Kernstadt beschränkt sich die Abgrenzung des FFH-Gebiets auf das Gewässerbett. Prioritäre Lebensraumtypen, für die ein besonders strenger Prüfmaßstab anzulegen ist, sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Nach Kenntnis der Stadt Soltau befinden sich im nahen Umfeld des Plangeltungsbereichs keine faktischen FFH-Gebiete.

Die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Böhme" durch die vorliegende Planung ist im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen. Es stellt sich abschließend die Frage nach dem Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, mittels derer geprüft wird, ob möglicherweise auftretende Beeinträchtigungen in Summe "erheblich" und damit unzulässig sein können.

"Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH- oder der Vogelschutz-Richtlinie oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann." (RD. ERL. UMWELTMINISTERIUM 2003)

Der Geltungsbereich liegt nicht im FFH-Gebiet, noch grenzt er unmittelbar daran an. Im Rahmen der Vorprüfung wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebau-

ungsplans keine Inanspruchnahme von Flächen im FFH-Gebiet stattfindet, zusätzliche Schadstoffbelastungen durch Einträge über die Luft oder das Grundwasser, Beeinträchtigungen durch Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet und dessen gebietsrelevanten Tierarten nicht gegeben sind. Demnach ist eine direkte Betroffenheit des FFH-Gebietes in seinem Schutzzweck und seinen Erhaltungszielen nicht zu erwarten.

Mögliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Abschätzung:

Unter Berücksichtigung geltender Bestimmungen aus dem Umweltrecht ist es absehbar, dass die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden kann und die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

5.3 Potentialanalyse zum Artenschutz

Im Vorfeld der Abrissarbeiten und der weitergehenden Räumung des Grundstückes der ehemaligen englischen Schule wurde geprüft, ob Brutvögel und Fledermäuse beeinträchtigt werden könnten, die das Gebäude und die Fläche selbst als Brut- oder Nahrungshabitate nutzten.

5.3.1 Brutvögel

Zur Erfassung der Avifauna liegt eine Revierkartierung der Avifaunistischen Arbeitsgemeinschaft Soltau-Fallingbostel vom April / Mai 2012 vor. Der Leistungsumfang der Kartierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abgestimmt. Die Kartierung kommt zu dem Ergebnis, dass keine der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten auf der Roten Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel verzeichnet sind oder als streng geschützte Arten der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) oder der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geführt werden.

5.3.2 Fledermäuse

Neben der Auswertung der vorliegenden, umfangreichen Unterlagen zur damaligen Straßenplanung für die kommunale Entlastungsstraße Südost (Keso), erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Plangebiet im Rahmen einer Detektorkartierung zwischen Mai und September 2012 fünf Detektorbegehungen. Damit wurde sichergestellt, dass sich die ändernden Aktivitätsräume der Fledermäuse während der Wochenstubezeit und im Herbst zur Paarungs- und Zugzeit erfasst werden konnten.

Die am häufigsten nachgewiesene Art im Untersuchungsgebiet ist die Zwergfledermaus. Die Wochenstubequartiere werden außerhalb des Plangebiets vermutet. Die alte Schule wurde vermutlich als Paarungsquartier genutzt, innerhalb der Brache wird ein Baumquartier erwartet. Etwaige Quartierverluste der Zwergfledermaus in Gebäuden können durch Schaffung von neuen Quartieren kompensiert werden. Die intensiven Jagdaktivitäten entlang der Straßen sind auf die Straßenbeleuchtung zurückzuführen.

5.4 Zusammenfassung Potentialanalyse zum Artenschutz

Die Stadt Soltau stellt fest, dass die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführte Revierkartierung der Brutvögel und die Detektorkartierung zur Erfassung möglicher Fledermausvorkommen ausreichend waren. Bei dem Untersu-

chungsgebiet bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 handelt es sich um ein Gebiet von allgemeiner Bedeutung ohne höher angenommene standortbezogene Artenpräsenz von Brutvögeln oder Fledermäusen. Es gleicht vielen anderen Wohngebieten Stadtrand. Eine mögliche Zerstörung von Lebensräumen ist zwar zeitweise gegeben, aber die potentiell vorkommenden Arten zählen zu den Tieren, die sich durch wechselnde Quartiere auszeichnen. Neue Standorte werden schnell genutzt.

Dennoch ist der Artenschutz einzuhalten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden bei Baumfällarbeiten vor Beginn der Arbeiten die Bäume geprüft. Fledermäuse wurden nicht angetroffen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans war das Grundstück, abgesehen von zwei erhaltenswerten Eichen, bereits vollständig geräumt.

6. Lärmschutz

Verkehrslärm

Westlich in einem Abstand von ca. 310 m zum Rand des Plangebietes verläuft die eingleisige DB-Strecke Soltau-Buchholz, teilweise erhöht mit Überführungsbauwerken über die DB-Strecke Soltau-Munster-Uelzen und die Straße Weidedamm. Diese Strecke dient überwiegend dem Schienenpersonenverkehr, aber auch dem Güterverkehr.

Südlich in einem Abstand von ca. 435 m zum Rand des Plangebietes verläuft die eingleisige DB-Strecke Soltau-Munster-Uelzen. Diese Strecke wird ebenfalls überwiegend für den Schienenpersonenverkehr, aber auch für den Güterverkehr genutzt.

Südöstlich in einem Abstand von ca. 280 m zum Rand des Plangebietes verläuft die eingleisige Strecke Soltau-Lüneburg der Osthannoverschen Eisenbahnen AG, teilweise erhöht mit Überführungsbauwerk über die DB-Strecke Soltau-Munster-Uelzen. Diese Strecke dient überwiegend dem Transport von Gütern. Gelegentlich verkehrt auf ihr der historische Ameisenbär. Es ist also damit zu rechnen, dass in dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 120 Bahnlärm zu hören ist. Derzeit ist allerdings nicht absehbar, ob die Strecken künftig ausgebaut werden und mehr Güterverkehr aufnehmen sollen, oder andere Strecken diese Aufgabe übernehmen sollen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 liegt westlich der Gottfried-von-Cramm-Straße. Es handelt sich um eine Sammelstraße, die eine Freizeiteinrichtung mit Gastronomie, Tennisplätze und Sportplätze erschließt. Außerdem wird die Straße zur Erschließung südlich gelegener Wiesenflächen genutzt und für den Naherholungsverkehr. Das Kleingartengelände ist über die Straße Weidedamm erschlossen.

Die Verkehrsbelastung der Gottfried-von-Cramm-Straße in Höhe des Plangebiets ist gering. An Spitzentagen (Gleichzeitigkeit von Sportveranstaltungen auf den Fußballfeldern und den Tennisplätzen, Feier in der Freizeitanlage) können durchaus 500 tägliche Fahrten stattfinden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt südlich des Plangebietes einen größeren Bereich als öffentliche Grünfläche mit den näheren Zweckbestimmungen "Sportanlagen", "Parkanlage", "Spielplatz", "Kleingartenanlage" dar. Kleingartenanlage und einige Sportanlagen sind vorhanden. Weitere Sportanlagen sind innerhalb der Fläche möglich. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 25 "Ostpark" sieht eine

gegenüber dem heutigen Bestand intensivere Nutzung vor. Das Aufstellungsverfahren ruht seit den 1990er Jahren auf unbestimmte Zeit.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt außerdem eine Vorsorgestrasse für eine Südostumgehung der Soltauer Kernstadt dar, die danach einen Anschluss an die Gottfried-von-Cramm-Straße erhalten soll. Nördlich schließt der im wirksamen Flächennutzungsplan als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Straßenzug Habichtsweg-Pestalozzistraße an, der das Gebiet mit der Hauptverkehrsstraße Lüneburger Straße verbindet.

Die Stadt Soltau begann ein Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans, das seit den 2000er Jahren auf unbestimmte Zeit ruht. Gegenstand dieses Verfahrens war die Planung einer alternativen Trassierung dieser Südostumgehung. Die alternative Trasse verläuft südlich der OHE-Strecke und hat keinen Anschluss an die Gottfried-von-Cramm-Straße. Die Darstellung von Habichtsweg und Pestalozzistraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen soll in diesem Zuge aufgegeben werden.

Tatsächlich ist das gesamte Quartier zwischen Lüneburger Straße und OHE-Strecke flächenhaft verkehrsberuhigt und es gilt Tempo 30.

Eine solche Umgehungsstraße nördlich der OHE-Strecke würde zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Gottfried-von-Cramm-Straße führen. Dieses wurde in einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1992 mit mehr als 2.500 KFZ/Tag als durchschnittliches Verkehrsaufkommen (DTV) abgeschätzt.

Die Trasse südlich der OHE-Strecke sollte stattdessen einen Anschluss an die Straße Weidedamm erhalten. Dessen zusätzliche Verkehrsbelastung wurde in einer Verkehrsuntersuchung von 2004 mit ca. 1.000 KFZ/24h (DTV) abgeschätzt. Zum Vergleich: Die Straße An der Weide hatte Anfang der 1990er Jahre noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 KFZ/24h (DTV). Dieses verringerte sich durch Maßnahmen der Verkehrslenkung und der flächenhaften Verkehrsberuhigung erheblich, sodass 2004 für Straße An der Weide nur noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 KFZ/24h (DTV) ermittelt werden konnte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 würden zweifellos gegenüber heute zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Gottfried-von-Cramm-Straße führen. Die Gottfried-von-Cramm-Straße ist jedoch nicht die einzige Zufahrt; der Ostpark ist über zwei weitere Straßen, Weidedamm und Weidegrund, erschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt südwestlich zwischen Gottfried-von-Cramm-Straße und Weidedamm eine größere Wohnbaufläche dar. Diese kann zu einem gewissen Teil über die Straße An der Weide für Bebauung in zweiter Reihe erschlossen werden. Ansonsten kommen die Gottfried-von-Cramm-Straße und die Straße Weidedamm für die Verkehrserschließung in Betracht.

Auf diesen Grundlagen wurde zu diesem Bebauungsplan Nr. 120 ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück der ehemaligen englischen Schule stellt danach grundsätzlich weder eine Südostumgehung in der vom Rat der Stadt Soltau favorisierten Trassierung noch weitere Baugebiete und eine intensivere Nutzung des Ostparks in Frage.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Zusammenwirken von Schienenverkehrsgeräuschen und dem Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. In dem Gutachten werden daraus folgernd Festsetzungen für passiven Schallschutz empfohlen. Überwiegend ist Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreicht. Eine kleinere Teilfläche erreicht nur Lärmpegelbereich II.

Lärmpegelbereich II bedeutet lediglich eine geringfügige Lärm-Mehrbelastung. Das Teilgebiet liegt im Osten des Plangebietes und ist durch vorhandene Bebauung und die in Zukunft in diesem Plangebiet zu erwartende Bebauung genügend abgeschirmt.

Ganz überwiegend sind allerdings die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (LBP III) zu erfüllen. Das Gebiet, in dem diese Anforderungen gelten, ist in der Planzeichnung dargestellt und abgegrenzt. Wegen der geringen Belastung wird auf die Darstellung des Lärmpegelbereichs II mit entsprechenden Schallschutzanforderungen verzichtet.

Bei Massivgebäuden (ein- oder zweischaliges Mauerwerk, Flächengewicht m'' größer als 450 kg/m^2) kann ohne Nachweis davon ausgegangen werden, dass durch die Wandflächen die Vorschriften für den baulichen Schallschutz eingehalten sind. Die schalltechnischen Anforderungen sind dann entsprechend durch Fenster, Rollladenkästen, Fenstertüren zu erfüllen. Die notwendige Schallschutzklasse der Fenster, Rollladenkästen, Fenstertüren kann aus der in dem Schallgutachten wiedergegebenen Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil ermittelt werden.

Im Bereich der ausgebauten Dachgeschosse ist die Schalldämmung der Dachflächen erst für Lärmpegelbereiche $> \text{LBP IV}$ in den Einzelnachweis einzubeziehen, da ohne Vorkehrungen bei Dachflächen lediglich ein Schalldämm-Maß von rd. 30 bis 35 dB erreicht wird.

Übrig bleibt die Sicherung des notwendigen hygienischen Luftwechsels während der Nacht, insbesondere in Schlafräumen und Kinderzimmern. Hier sieht das Gutachten den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen als zwingend erforderlich an, damit dem besonderen nächtlichen Ruhebedürfnis Genüge getan wird.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Gottfried-von-Cramm-Straße führt tagsüber zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete. Die Orientierungswerte sind als Anhaltspunkte zu verstehen, nicht als Grenzwerte. Bei einer Planung ist stets die konkrete Situation mit zu berücksichtigen.

In dem Gutachten wird festgestellt, dass die ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte als „nicht wesentlich“ eingestuft werden kann. Das bedeutet, dass es keiner Festsetzung zum Schutz der Freiflächen einschließlich Terrassen vor dem Lärm der Gottfried-von-Cramm-Straße bedarf. Das gilt auch für den untersuchten Fall, dass es nach dem wirksamen Flächennutzungsplan westlich weitere Wohnbebauung mit Anschluss an diese Straße und in der Folge eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung der Gottfried-von-Cramm-Straße geben kann.

In dem Gutachten wird nachgewiesen, wie eine geschlossene Einfriedung zur Gottfried-von-Cramm-Straße die an der Straße gelegenen Freiflächen der ersten Grundstücksreihe schützen kann. Für Flächen, die von der Straße weiter entfernt sind, ist so ein Schutz bereits entbehrlich.

Die Stadt Soltau hat sich dazu entschieden, zur Gottfried-von-Cramm-Straße nur Einfriedungen zuzulassen, die den Straßenverkehrslärm abschirmen können. Das sind Mauern, Gabionenwände und geschlossene Holzzäune, die keine Öffnungen oder Spalten aufweisen. Aus gestalterischen Gründen ist die Höhe von Einfriedungen im Plangebiet abgesehen von Hecken, auf 1,20 m über der angrenzenden Fahrbahn begrenzt. Dadurch wird einerseits eine wirksame Abschirmung erreicht und andererseits durch die begrenzte Höhe auf 1,20 m der angestrebte offene, großzügige Charakter des Gebiets erreicht.

Weiter gehende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf Grund der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht erforderlich. Die getroffenen Schallschutzfestsetzungen für Gebäude sind allerdings erforderlich. Die etwas strengeren Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift für Einfriedungen nach Westen sind so abgefasst und abgewogen, dass sie den Bauwilligen noch genügend Möglichkeiten zur individuellen Ausgestaltung belassen.

Gewerbelärm (Freizeiteinrichtung und Sportstätten)

Tagsüber ist Lärm von der Freizeiteinrichtung und von den Sportstätten zu erwarten. Diese Nutzungen haben sich in der Nähe der Wohnbebauung An der Weide auf der Grundlage von § 34 BauGB entwickelt. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Nachts ist kein erheblicher Freizeit- und Sportlärm zu erwarten, weil die Freizeitanlage und die Sporteinrichtungen auf die Nachtruheansprüche angrenzender Wohnbebauung schon in der Vergangenheit Rücksicht nehmen mussten.

Das neu geplante Wohngebiet ändert daran nichts. Festsetzungen zum Schutz vor Freizeitlärm oder vor dem Lärm der Sportstätten sind im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 120 nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 25 lassen weitere Sportstätten zu. Allerdings wird für diese auch der notwendige Schallschutz durch Lärmschutzwälle und Nutzungsbeschränkungen für die Sportstätten so geregelt, dass es weder für die vorhandene noch für die in diesem Bebauungsplan geplante Wohnbebauung zu unzulässiger Lärmbelastung kommt. Eine aus diesen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu erwartende Verkehrsbelastung ist, wie oben dargelegt, in die Bemessung des Schallschutzes vor Verkehrslärm eingeflossen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich von Westen über die Straße An der Weide und dann über die Gottfried-von-Cramm-Straße. Nach Norden wird das Baugebiet über einen 2,50 m breiten Fuß- und Radweg an das abgehängte Teilstück der Straße An der Weide angeschlossen. Das abgehängte Teilstück der Straße An der Weide bleibt weiterhin für den motorisierten Verkehr gesperrt und ist nur für Fußgän-

ger und Radfahrer frei gegeben. Zur Sicherung vor missbräuchlicher Nutzung werden Poller gesetzt und im Bereich Ecke Habichtsweg/Gottfried-von-Cramm-Straße massive Sperrelemente so eingebaut, dass an dieser Kreuzung die Rechts-vor-Links-Regelung auch für den Radverkehr reift.

Aus östlicher Richtung soll der gesperrte Abschnitt der Straße An der Weide als zweiter Rettungsweg für die angrenzende Wohnbebauung benutzbar bleiben. Als Grundstückszufahrt für PKW etc. wird der gesperrte Abschnitt der Straße An der Weide auch in Zukunft nicht frei gegeben. Für die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 ist das auch nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Planstraße A, mit einer Gesamtbreite von 6,00 m. An deren Ende ist ein ausreichend dimensionierte Wendeanlage festgesetzt. Die Planstraße ist als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Trinkwasser- und Energieversorgung

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

Freileitungen kommen im Plangebiet bisher nicht vor. Die Stadt hat in diesem Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind. Dies ist städtebaulich zu rechtfertigen, da oberirdische Leitungen mit weitreichenden Auswirkungen - Ortsbild, Gestaltung, Gefahren, Sicherheit - verbunden sein können.

Regenwasserentwässerung

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden bodenmechanischen Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, 14-13710.2, der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH vom 21.07.2014 ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über flache Mulden zu versickern. Der im Baugebiet verlegte Regenwasserkanal dient ausschließlich der Fahrbahntwässerung.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken überwiegend zu. Der unterhalb der Auffüllungen im Bereich der Bohrung BS 6 anstehende Schluff ist allerdings als gering durchlässig einzustufen. In diesem Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Maßnahmen nicht möglich.

Um in diesem Bereich eine Versickerung von Oberflächenwasser zu erreichen, sind die anstehenden Auffüllungen sowie der Schluff - unter Berücksichtigung einer 30 cm starken Schicht aus Oberboden - bis zu einer Tiefe von 1,30 m unterhalb der Geländeoberkante gegen ein versickerungsfähiges Bodenersatzmaterial (dessen Eignung muss nachgewiesen werden) auszutauschen, um einen Sickerraum von mindestens 1,00 m zu schaffen. Die benötigte Versickerungsfläche ist vorab rechnerisch zu ermitteln, um die genaue Ausdehnung des Bodenaustauschs festzustellen.

Alternativ können in diesem Bereich weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt

werden, um die Ausdehnung der Schluffschicht einzugrenzen. Ggf. sind so Bereiche versickerungsfähiger Böden festzustellen, um einen Bodenaustausch zu vermeiden.

Auszug Baugrunduntersuchung, beurteilung und Baugrundbericht, 14-13710, vom 24.06.2014, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt



LEGENDE:

- BS 1 Kleinbohrung BS 1 nach DIN EN ISO 22 475 - NW 80 mm
- ▲ DPH 1 Schwere Rammsondierung DPH 1 nach DIN EN ISO 22 476

Schmutzwasserentwässerung

Der zu verlegende Schmutzwasserkanal im Baugebiet kann im freien Gefälle an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gottfried-von-Cramm- Straße angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Schmutzwasserkanals lässt jedoch keine Kellerentwässerung im freien Gefälle im Baugebiet zu.

Löschwasser/ Brandschutz

Zur Bereitstellung des Löschwassers wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG mit herangezogen. Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzberechnung.

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge Grundschutz kann im

Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgung und der im Zuge der Erschließung geplanten Hydranten sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Zuständig ist die Abfallwirtschaft Heidekreis.

8. Altlasten

Im Zuge des Gebäudeabbruchs wurde das Gelände der ehemaligen englischen Schule abgesehen von zwei erhaltenswerten Bäumen komplett geräumt.

Hinweise auf das Vorkommen von Bodenverunreinigungen (Altlasten) für das Plangebiet liegen der Stadt Soltau nicht vor. Ebenso liegen der Stadt Soltau für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg vor.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN), hat die dort vorhandenen Luftbilder für das Plangebiet auf Antrag der Stadt Soltau ausgewertet. Mit Schreiben vom 17.01.2014 teilte das LGLN mit, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Fachgruppe 32 - Sicherheit und Ordnung - der Stadt Soltau oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen. Das Schreiben des LGLN mit Kartengrundlage ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind unverzüglich die dafür zuständigen Stellen (Untere Abfallbehörde Landkreis Heidekreis bzw. Kampfmittelräumdienst) zu benachrichtigen.

9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.685 m². Davon sind ca. 7.749 m² Allgemeines Wohngebiet und ca. 760 m² öffentliche Verkehrsfläche. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hat eine Größe von 176 m².

Das Bebauungskonzept sieht für das Baugebiet bis zu zehn Baugrundstücke vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 666 m² und 1.015 m².

10. Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde vom Fachbereich I, Fachgruppe 61, Planung, Raumordnung, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 14.10.2015

Im Auftrag

gez.:Fischer
stv. Fachgruppenleiter

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 120 vom 23.06.2015 bis einschließlich 22.07.2015 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Soltau gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2015 beschlossen.

Soltau, den 15.10.2015

gez.:Helge Röbbert
Bürgermeister

Anlage 1, Blatt 1



Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

Stadt Soltau
Herrn Steinau
Postfach 12
29614 Soltau



Bearbeitet von Frau Burgemann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61/61-26.90-120 26.11.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
BA-Nr. LG 1211

Durchwahl 0511 / 106-3015 Hannover
Telefax 0511 / 106-3095 17.01.2014
E-Mail kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der Luftbildauswertung u. Kostenerhebung
Projekt / Lageort: Soltau, An der Weide 39

Sehr geehrter Herr Steinau,

die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches (siehe Vermerk(e) in beigefügter Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover.

Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen.

Kostenentscheidung:

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 1, 2 Abs. 3, 3, 5, 9 und 13 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes vom 07.05.1962 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 43) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1, 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes vom 07.12.2006 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 580) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie in Verbindung mit der Anlage 1 dieses Gesetzes.

Falls Sie nicht der Kostenträger sind, leiten Sie bitte den anliegenden Kostenfestsetzungsbescheid an Ihren Auftraggeber weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: 1 Kartenunterlage
1 Kostenfestsetzungsbescheid

Bleicher

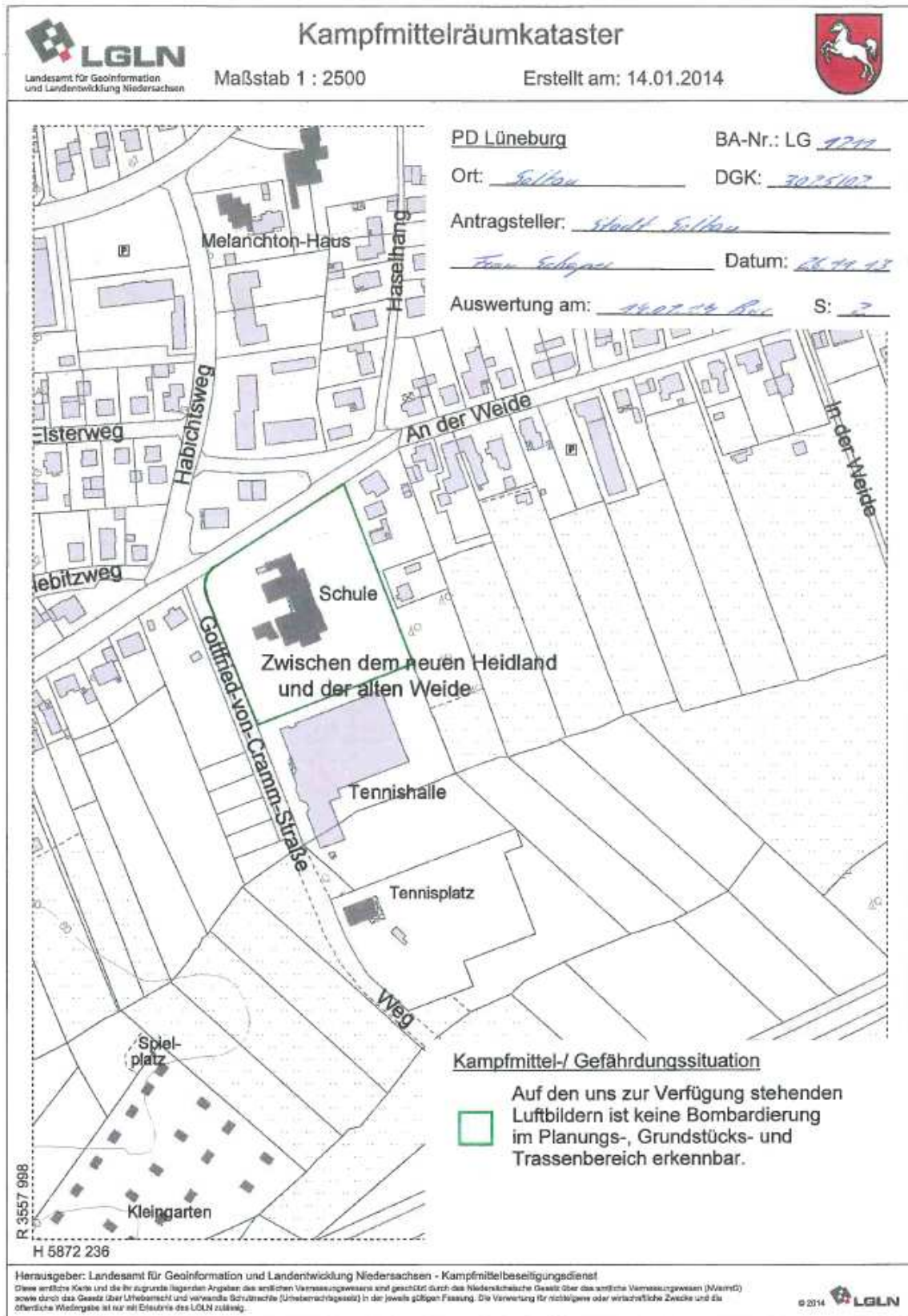
Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 - 16.30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon (0511) 106-3000
Telefax (0511) 106-3095
E-Mail kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de
Internet www.lgl.niedersachsen.de
Steuernummer 28/202/26417

Bankverbindung
HansLB Hannover
Konto-Nr. 1900182 586 (BLZ 250 500 00)
IBAN DE38 2505 0000 1900 1825 86
(BIC NOLADE21)

Anlage 1, Blatt 2



Anlage 2

