



# Stadt Soltau

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 88

### „Vogelbeerweg“

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

## Begründung



## INHALT

1.	Erfordernis der Planänderung	
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke, Einzelhandelsentwicklung	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen	5
1.3	Verfahrensablauf	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Bestand, Altlasten, Kampfmittel	7
4.	Planungsgrundlagen	
4.1	Raumordnung und Landesplanung; raumordnerische Beurteilung	8
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Bebauungsplan	10
5.	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Schutz vor Lärm	13
5.4	Gehrecht	14
5.5	Sichtdreiecke und Grundstückszufahrten	14
5.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	15
5.7	Anzupflanzende Bäume	15
6.	Städtebauliche Werte	16
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	16
7.1	Dächer	16
7.2	Gestaltung der Einfriedungen	17
7.3	Werbeanlagen	17
7.4	Beleuchtung von Stellplätzen	17
8.	Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Brandschutz	18
9.	Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung	18
10.	Beschluss über die Begründung	18
<u>Anlagen:</u> 1. Verkleinerung des Bebauungsplans Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung		
2. Lärmkarte		

## **1. Erfordernis der Planänderung**

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke, Einzelhandelsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich in der Soltauer Oststadt an der Lüneburger Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ von 1994. Dieser setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, ansonsten Reines Wohngebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet fest.

In dem Mischgebiet zwischen Lüneburger Straße und Hirtenweg befand sich ein Autohaus mit Werkstattbetrieb, für welches ein Insolvenzverfahren läuft. Das Autohaus steht seit über einem Jahr leer. Das Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Für das Mischgebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 88 Vergnügungsstätten aus, ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 6 der Baunutzungsverordnung (1990), wonach unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.

Im nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe bisher ebenfalls allgemein zulässig.

Für das Autohaus-Gelände wurde der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes und einer Bäckerei mit Stehcafé und PKW-Einstellplätzen beantragt. Die Stadt Soltau hat die Zurückstellung dieses Bauantrages beantragt. Der Rat der Stadt Soltau hat 1996 das Konzept zur Sicherung und Entwicklung der beiden mittelzentralen Einzelhandelsschwerpunkte Innenstadt und Almhöhe beschlossen. Danach sind die Innenstadt und die Almhöhe die zentralen Einkaufsbereiche, wobei der Innenstadt hochwertige Fachgeschäfte und Fachmärkte, dem Standort Almhöhe ein SB-Warenhaus und großflächige Fachmärkte zugeordnet sind. In der Oststadt kommt demgegenüber, wie in den übrigen Teilen des Stadtgebietes, grundsätzlich nur Nahversorgung in Betracht.

Diese Nahversorgungsfunktion in der Oststadt wird bezogen auf Lebensmittel durch zwei bestehende Verbrauchermärkte, Bäckereien, einen Kiosk etc., wahrgenommen. Im Interesse der Sicherung und Entwicklung des Standortes für einen Vollsortimenter an der Lüneburger Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ für den Bereich zwischen Tannenweg, Vogelbeerweg, Lüneburger Straße und Bahnstrecken geändert.

Das Sondergebiet wurde im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplans zu Lasten von Gewerbegebiet erheblich erweitert. Die erste Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 20.12.2011 rechtsverbindlich.

Anlass waren eine Erweiterung des dort ansässigen EDEKA-Marktes und damit verbunden die Lösung des Leerstandsproblems für das Gewerbegrundstück am Vogelbeerweg, auf dem sich die ehemalige Soltauer Molkerei befand.

Der EDEKA-Markt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung und als Grundlage für die erste Änderung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erstellt.

Der Landkreis Heidekreis und die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg hatten zu dieser geplanten Erweiterung festgestellt, dass die Kaufkraftbindung das Kongruenzgebot bereits nicht mehr einhält, hielten diese geplante Erweiterung jedoch gerade noch für vertretbar.

Der Rat der Stadt Soltau hatte die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Einzelhandel an diesem Standort zu steuern, bereits früh erkannt: In seiner Sitzung am 20.06.1996 beschloss er bereits, den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss verfeinerte der Rat der Stadt Soltau später mit seinen Beschlüssen vom 01.02.2007 und 22.11.2007.

Ziel der zweiten Änderung dieses Bebauungsplans ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des städtischen Schwerpunktkonzeptes für mittelzentralen Einzelhandel und im Interesse der gesicherten Nahversorgung in den Stadtteilen und Ortschaften zu überprüfen und anzupassen.

Aufgrund des Antrages der Stadt Soltau hat der Landkreis Heidekreis das beantragte Vorhaben zurückgestellt.

Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Heidekreis vom 13.10.2011 für den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuansiedlung eine Kaufkraftbindung von 127 % in der Stadt Soltau erzielt wird. Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren und städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die geplante Neuansiedlung nicht auszuschließen. Das geplante Vorhaben steht im Widerspruch zu dem Kongruenzgebot (LROP 2.3 03 1) und führt zu einer Nichteinhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (LROP 2.3 03 19) und ist somit nicht an die vorgegebenen Ziele der Raumordnung angepasst.

Aufgrund dessen hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 22.03.2012 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung geändert werden soll. Ziel dieser zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandel zu überprüfen und anzupassen und aufgrund der raumordnerischen Beurteilung die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.

Zur Sicherung der Planungsziele der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 22.03.2012 für das Mischgebiet zwischen Vogelbeerweg, Lüneburger Straße und Hirtenweg eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die mit der Bekanntmachung in der Böhme-Zeitung am 24.03.2012 in Kraft trat.

Bezogen auf den Bauantrag für einen Discounter ist das Datum der Zurückstellung anzurechnen. Der Bauantrag wurde mit Schreiben des Landkreises Heidekreis vom 07.07.2011 zurückgestellt. Am 08.11.2012 wurde der Bauantrag zurückgezogen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung des Bebauungsplans erlischt die Satzung über die Veränderungssperre, sodass sie nicht gesondert aufgehoben werden muss. In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird darauf hingewiesen.

## 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. 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),
4. 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),
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).

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Stadt Soltau macht von der Möglichkeit des § 13a BauGB Gebrauch und sieht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ab. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt (siehe Nr. 8). Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

In diesem Fall besteht ein räumlicher Zusammenhang mit dem Gebiet der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88, die ebenfalls auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt wurde. Die zulässige Grundfläche des Gebietes der ersten Än-

derung und die geplante Grundfläche des Gebietes der zweiten Änderung des Bebauungsplans betragen zusammen 17.270 qm, diese liegt damit unter dem o.g. Schwellenwert. In unmittelbarer räumlicher Umgebung werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die mit diesem in zeitliche oder funktionale Verbindung zu setzen sind. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

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

### **1.3 Verfahrensablauf**

Die gesetzlichen Vorschriften lassen es zwar zu, für die Änderung von Bebauungsplänen dieser Art auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten. Die Stadt Soltau legt jedoch großen Wert auf eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen. Am 19.07.2012 fand dazu im Ratssaal der Stadt Soltau eine Anliegerversammlung zur geplanten zweiten Änderung des Bebauungsplanes statt. Den Eigentümern und Nutzungsberechtigten von Grundstücken in dem Mischgebiet und den Wohngebieten im Plangebiet wurden das Konzept für die Änderung des Bebauungsplanes, die damit verbundenen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert. Außerdem wurde der vorgesehene Ablauf des Änderungsverfahrens 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 27.11. bis zum 27.12.2012 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung.

Die öffentliche Auslegung ist gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil dieses Verfahrens zur Änderung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften. Zuvor ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung in den Ratsgremien zu beraten und als Grundlage für die öffentliche Auslegung zu beschließen. Auf die öffentliche Auslegung wird durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen. Der Öffentlichkeit wird während der einmonatigen Auslegungszeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Stellungnahme gegeben.

Auf der Internetseite der Stadt Soltau waren die Planunterlagen auch zugänglich ([www.soltau.de/stadtentwicklung](http://www.soltau.de/stadtentwicklung)).

Da nicht nur private sondern auch öffentliche Belange betroffen sind, wurden zeitgleich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihres Aufgabenbereichs mit der Planung zu befassen und die Gelegenheit sich zu der Planung zu äußern. Außerdem haben sie Auskunft über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben und ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der planenden Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die vorliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Soltau geprüft. Das Ergebnis wirkt sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus.

Die versehentlich in der Planzeichnung nicht eingetragenen, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung jedoch bereits berücksichtigten Sichtdreiecke wurden zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt. Sie waren bereits Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplans, sodass damit keine Änderungen verbunden sind, die eine erneute öffentliche Auslegung der zweiten Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen.

Auf Grund der Stellungnahmen des Landkreises Heidekreis, der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden wurde die Begründung zum Satzungsbeschluss ergänzt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Soltauer Kernstadt.

Das Plangebiet der zweiten Änderung des Bebauungsplans befindet sich zwischen den öffentlichen Straßen Vogelbeerweg, Tannenweg, Hirtenweg und der Lüneburger Straße (Bundesstraße 71).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,78 ha.

## **3. Bestand, Altlasten, Kampfmittel**

### **Bestand**

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist ausschließlich mit freistehenden Wohngebäuden, vorwiegend Einfamilienwohnhäuser, bebaut.

Der Bereich des Mischgebietes befinden sich ein Autoteile-Einzelhandel, ein Wohnhaus und ein Autohaus mit Werkstatt, welches 2010 in die Insolvenz ging. Das Gelände des Autohauses ist mittlerweile ungenutzt.

Die Betriebsgrundstücke des ehemaligen Autohauses und des Autoteile-Handelsbetriebs und einzelne Wohngrundstücke sind stark versiegelt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als anzupflanzen bzw. zu erhalten festgesetzten Bäume sind teilweise nicht vorhanden, denn in einigen Fällen wurde Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Einzelbäumen stattgegeben.

### **Altlasten**

Die Stadt Soltau bat den Landkreis Heidekreis als zuständige Behörde um Angaben zu Belastungen der Grundstücke. In seiner Stellungnahme vom 14.03.2012 teilte der

Landkreis Heidekreis darauf hin mit, dass sich im Änderungsgebiet zwei Altlastenverdachtsflächen befinden:

Die Altablagerung „Hirtenweg I“ mit mindestens den Flurstücken 139/24, 139/27, 139/29 und 139/25 der Flur 15 in der Gemarkung Soltau. Vermutlich ist auch das Flurstück 139/23 betroffen. Aufgrund der dem Landkreis Heidekreis vorliegenden Daten ist nach seiner Auffassung eine weitergehende Bearbeitung der Verdachtsfläche notwendig. Der Landkreis geht davon aus, dass zumindest das Flurstück 139/29 nicht ohne Sicherungs- oder Sanierungsarbeiten baulich nutzbar ist.

Der Altstandort „Tankstelle und KFZ Lüneburger Str. 113-117“ mit den Flurstücken 138/7, 138/8, 138/18, 138/9, 138/20, 139/23 und 139/25 der Flur 15 in der Gemarkung Soltau. Gemäß einer Untersuchung im Winter 2010/2011, teilte der Landkreis Heidekreis der Stadt Soltau weiter gehend mit, befindet sich im Bereich der ehemaligen Tankstelle (südlicher Teil des Flurstücke 139/23) eine Bodenkontamination mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen. Für alle Flurstücke ist eine uneingeschränkte bauliche Nutzung erst nach Durchführung weiterer Untersuchungen und ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen möglich. Zuständige Behörde ist der Landkreis Heidekreis.

Alle vom Landkreis Heidekreis benannten Flurstücke sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Stellungnahme des Landkreises Heidekreis steht nach Auffassung der Stadt Soltau einer Beibehaltung der Festsetzung von Baugebiet nicht grundsätzlich entgegen.

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes wurden vom Landkreis Heidekreis zu der Berücksichtigung dieses Belangs und zu der dazu vorgenommenen Abwägung der Stadt Soltau keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

## **Kampfmittel**

Nach Auswertung der alliierten Luftbilder konnten innerhalb des Plangebietes keine Bombardierungen festgestellt werden (Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur ersten Änderung des Bebauungsplans). Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu folglich nicht.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung; raumordnerische Beurteilung**

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und deren Planungen 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 festgelegt. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Diese Vorgaben der Landesplanung berücksichtigt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP 2000) ergänzt um Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. 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.

Das RROP 2000 enthält im zeichnerischen Teil für den Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplans weder Festlegungen noch Darstellungen. Allerdings ist die südlich, außerhalb, gelegene Lüneburger Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (B 71) und die westlich gelegene DB-Strecke Soltau-Buchholz als eine sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Derzeit stellt der Landkreis Heidekreis sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf.

### **Raumordnerische Beurteilung**

Für das nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 88 zulässige Vorhaben „Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes“ führte der Landkreis Heidekreis als Untere Raumordnungsbehörde eine raumordnerische Beurteilung durch.

Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Heidekreis vom 13.10.2011 für den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuansiedlung eine Kaufkraftbindung von 127 % in der Stadt Soltau erzielt wird. Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren und städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die geplante Neuansiedlung nicht auszuschließen. Das geplante Vorhaben steht im Widerspruch zu dem Kongruenzgebot (LROP 2.3 03 1) und führt zu einer Nichteinhaltung des Beeinträchtungsverbot (LROP 2.3 03 19) und ist somit nicht an die vorgegebenen Ziele der Raumordnung angepasst.

Die raumordnerische Beurteilung bildet eine der Grundlagen für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Vogelbeerweg“. Das Entstehen weiterer Lebensmittelverkaufsfläche an der Lüneburger Straße ist zur Deckung des Bedarfs der dort wohnenden Bevölkerung nicht notwendig. Außerdem kommen Landkreis Heidekreis und Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg zu dem für den Rat der Stadt Soltau überzeugenden Ergebnis, dass Beeinträchtigungen andere Ortsteile Soltaus oder benachbarter Gemeinden im Interesse der gesicherten Nahversorgung nicht auszuschließen wären.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt das Plangebiet im Norden entlang des Tannenweges als Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich des Plangebietes, nördlich der Lüneburger Straße (B71), ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan nördlich des Tannenweges und südlich der Lüneburger Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich des Hirtenweges grenzt an die gemischte Baufläche ebenfalls gemischte Baufläche an. Im Westen grenzen an das Plangebiet zwischen Tannenweg, Vogelbeerweg, Lüneburger Straße und DB-Strecke eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und eine gewerbliche Baufläche an. DB-Strecke, Lüneburger Straße (B 71), Vogelbeerweg und Tannenweg sind entsprechend als Verkehrswege berücksichtigt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Vogelbeerweg“ ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

## **4.3 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ (siehe Anlage 1 der Begründung) ist seit dem 30.06.1994 rechtskräftig und setzt für das Gebiet der zweiten Änderung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest. Innerhalb der Baugebiete setzt der Bebauungsplan außerdem anzupflanzende und zu erhaltende Einzelbäume fest. Bei dem Bebauungsplan Nr. 88 handelte es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Vogelbeerweg“ ist seit dem 20.12.2011 rechtskräftig und setzt für das westlich angrenzende Gebiet Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Innerhalb der Baugebiete setzt die Bebauungsplanänderung außerdem Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Anpflanzen und / oder zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest.

## **5. Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 werden für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet Regelungen zu den zulässigen Nutzungen getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund der Bedeutung der Stadt Soltau im Hinblick auf Fremdenverkehr und Tourismus in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen.

Im Mischgebiet sind ebenfalls Wohngebäude zulässig. Außerdem Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-

gewerbes. Außerdem werden sonstige Gewerbebetriebe zugelassen und Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden einige Nutzungseinschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 bzw. § 6 der BauNVO vorgenommen:

Für das ehemalige Autohaus lag ein Bauantrag für einen Discounter vor. Andere Interessenten beabsichtigten, das leer stehende Gelände für einen Getränkemarkt bzw. einen Drogeriemarkt zu nutzen.

Derartige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet künftig nicht mehr zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt u.a. im Hinblick auf das Einzelhandels-Schwerpunktkonzept der Stadt Soltau, im Hinblick auf die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen und im Hinblick auf das für das Gebiet notwendige und städtebaulich verträgliche Versorgungsangebot.

Wie bereits unter den Punkten 1.1 und 4.1 der Begründung dargelegt, wird für die Zulässigkeit nicht nur kein Bedarf gesehen, sondern die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel wird von der IHK und der Unteren Raumordnungsbehörde sehr kritisch gesehen.

Die Stadt Soltau schuf außerdem unmittelbar angrenzend mit der ersten Änderung dieses Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes.

Allerdings hat die Stadt Soltau keine Bedenken, weiterhin Betriebe der Autobranche im Mischgebiet allgemein zuzulassen. An der Lüneburger Straße sind weitere überörtlich bedeutsame Autohäuser angesiedelt. Diese sind für das Angebot der Stadt Soltau als Mittelzentrum wichtig und führten in der Vergangenheit zu keinen erheblichen städtebaulichen Auswirkungen. Außerdem wird mit dieser Festsetzung der bestehende Teile- und Zubehörhandel berücksichtigt.

Zur öffentlichen Auslegung erklärte die IHK Lüneburg-Wolfsburg in ihrer Stellungnahme:

„Wir begrüßen die Bemühungen der Stadt Soltau zur städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes. Im Hinblick auf eine verträgliche Entwicklung der Nahversorgung sowie des Handelsstandortes Innenstadt werden auch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausdrücklich begrüßt.“

Der Standort ist für andere Nutzungen attraktiv, denn ein anderer interessierter Investor überlegte, auf dem Gelände eine Autoaufbereitung mit ergänzendem Verkauf von KFZ-Pflegeprodukten anzusiedeln, außerdem einen Handwerksbetrieb mit Ausstellungsfläche.

Derartige Handwerksbetriebe sind grundsätzlich nicht dazu geeignet, sich erheblich beeinträchtigend auf die Funktionen der Soltauer Innenstadt auszuwirken. Daher wird als Ausnahme im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben Verkaufsfläche für

branchenübliche Sortimente zugelassen. Solche Einzelhandelsflächen dürfen sich nicht erheblich beeinträchtigend auf die Soltauer Innenstadt auswirken

Für Anlagen für kirchliche Zwecke, für Anlagen für Verwaltungen und für Gartenbaubetriebe und für Tankstellen besteht innerhalb des Plangebiets kein Bedarf. Für Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird an diesem Standort ebenfalls kein Bedarf gesehen. Insbesondere soll eine Schwächung des Krankenhausstandortes Soltau durch die Ansiedlung von medizinischen Einrichtungen vermieden werden.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten war Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 88 und wird unverändert übernommen. Vergnügungsstätten sind klassische Folgenutzungen untergenutzter oder leer stehender Immobilien. Dafür gibt es auch im Gebiet der Stadt Soltau zahlreiche Beispiele. Sie wären in den gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten zulässig, sollen in dem Gebiet jedoch unverändert nicht zugelassen werden. Sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Bauweise, Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässige Grundfläche**

Wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 wird auf die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen verzichtet. Diese ergeben sich gemäß § 34 des Baugesetzbuches aus der Eigenart der näheren Umgebung und in diesem Fall aus dem Bestand.

Die gewerblich genutzten Grundstücke weisen eine hohe Versiegelung auf. Für den ursprünglichen Bebauungsplan galt bereits § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung, wonach die Gesamtversiegelung des jeweiligen Grundstücks 50 % über der Grundflächenzahl liegen darf. In diesem Fall bedeutete das auf Grund der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Versiegelung von 60 %.

Die Grundflächenzahl wird im Zuge der zweiten Änderung auf 0,60 erhöht. Die zulässige Gesamtversiegelung darf nach textlicher Festsetzung für gewerblich notwendige Freiflächnennutzungen bis 90 % des Grundstücks betragen. Damit möchte die Stadt Soltau die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet in dieser attraktiven Lage verbessern. Damit verbunden ist die Hoffnung, dass der Leerstand möglichst bald beseitigt werden kann.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung, indem nun auch jeweils eine Geschossflächenzahl festgesetzt wird.

### **Maximale Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wird in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist die gewachsene Geländeoberfläche an höchsten Punkt des Baugrundstücks. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung der zulässigen Nutzungen in die Umgebung. Dort überwiegen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen bzw. ausgebautem Dachgeschoss. Darüber hinausragende Aufbauten und Antennenanlagen, die das Plangebiet und dessen nähere Umgebung prägen könnten, sind nicht vorhanden und werden durch text-

liche Festsetzung ausgeschlossen. Diese Regelung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

### **5.3 Schutz vor Lärm**

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Lüneburger Straße (B 71) befindet, besteht eine erhebliche Immissionsbelastung durch Verkehrsgeräusche.

Zu dem Verkehrslärm der Lüneburger Straße liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, dass die Stadt Soltau zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 einholte. Die Ergebnisse dieses schalltechnischen Gutachtens haben auch Bedeutung für die zweite Änderung des Bebauungsplans:

Die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 berücksichtigen den Schutzanspruch der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete im Bereich dieser zweiten Änderung. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem Sondergebiet sind im Geltungsbereich der zweiten Änderung daher nicht erforderlich.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde außerdem der Verkehrslärm bewertet, der von der Lüneburger Straße (B 71) aus nach Norden in das Gebiet hinein wirkt. Danach ist im Plangebiet passiver Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen vor Straßenverkehrslärm notwendig.

Für die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde dazu eine Lärmkarte erstellt, aus der sich die Reichweite und das Maß der Verkehrslärmbelastung ergeben. Die Lärmbelastung wurde dazu nach den fachlichen und gesetzlichen Vorgaben ermittelt und in Lärmpegelbereiche umgerechnet. Die Karte ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Diese Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen. Damit verbunden sind textliche Festsetzungen, die z.B. auf den besonders stark mit Verkehrslärm belasteten Grundstücksfreiflächen schutzwürdige Nutzungen ausschließen. Dabei handelt es sich um offene Balkone, Terrassen, Loggien und private Kinderspielplätze.

Anhand der Lärmpegelbereiche kann für jedes einzelne Grundstück ermittelt werden, welche Maßnahmen zum baulichen Schutz vor dem Verkehrslärm geeignet und notwendig sind. Die Grundlage dafür bildet die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Norm und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten nur für wesentliche bauliche Änderungen und Neubaumaßnahmen.

Unabhängig davon empfiehlt es sich auch bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen die Festsetzungen anzuwenden bzw. im Eigeninteresse Sanierungsmaßnahmen am Gebäude so zu gestalten, dass sie auch dem Lärmschutz dienen können.

Auch für den Schall undurchlässige Einfriedungen (Mauern, Gabionen, geschlossene Holzzäune) und die geschickte Platzierung von Nebengebäuden wie Garagen können wirksame Beiträge zum Schutz vor Verkehrslärm sein.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist, wie vorhanden, auch Bebauung im erheblich verlärmten Nahbereich der B 71 zulässig. Die Stadt Soltau möchte Bebauung dort nicht per Festsetzung ausschließen, auch wenn dort auf den Freiflächen und insgesamt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben sind.

Stattdessen verlangen die Festsetzungen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen, die zumindest in den Gebäuden für gesunde Wohnverhältnisse sorgen können. Außerdem wird die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen geregelt.

Die Stadt Soltau lässt sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut.

Nicht jede Bebauung im Lärmpegelbereich V und VI muss zwangsläufig Wohnnutzung, ausgerichtet zur Lüneburger Straße sein. Im Planänderungsgebiet kam dort nur ein Wohnhaus vor, das mittlerweile abgebrochen wurde.

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

Die Stadt Soltau möchte allerdings auch aus städtebaulichen Erwägungen und im Interesse möglichst flexibler Bebauungsmöglichkeiten auch im Hinblick auf die Beseitigung des Leerstands auch nicht so weit gehen, dass sie eine Straßenrandbebauung, möglicherweise sogar als geschlossene Bauweise, per Festsetzung in dem Bebauungsplan verbindlich vorschreibt.

#### **5.4 Gehrecht**

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte entlang der Schaufensterfront des Gebäudes Lüneburger Straße 113 ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit fest. Diese Festsetzung wurde zu einem Zeitpunkt getroffen, als gegenüber noch die Molkerei in Betrieb war und es unrealistisch war, dort einen gesicherten Gehweg zu verwirklichen. Das Gehrecht ist nicht mehr erforderlich und die diesbezüglichen Festsetzungen werden aufgegeben, denn im Zusammenhang mit dem Neubau des EDEKA-Marktes wird am Vogelbeerweg ein neuer Gehweg gebaut.

#### **5.5 Sichtdreiecke und Grundstückszufahrten**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke übernommen. Innerhalb dieser Flächen sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Sicht behindernde Einrichtungen (ausgenommen hochstämmige Einzelbäume) unzulässig.

Das Gebiet ist über angrenzende öffentliche Straßen vollständig erschlossen. Bestehende Grundstückszufahrten haben Bestandsschutz.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, verlangte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung die zeichnerische Festsetzung von Zufahrtenverboten von 20 m an den Eckbereichen der Einmündungen von Vogelbeerweg und Hirtenweg in die Lüneburger Straße (Bundesstraße 71). Dieser Forderung entsprach der Rat der Stadt Soltau nicht. Dabei ließ er sich von folgenden Erwägungen leiten:

Die Änderung bzw. Neuanlage von Grundstückzufahrten bedarf der Genehmigung. Dabei sind die Belange der gesicherten Erschließung und die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beachtlich. Sofern diese Belange berücksichtigt sind, sind neue oder geänderte Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt der Lüneburger Straße und der angrenzenden Gemeindestraßen grundsätzlich genehmigungsfähig.

## **5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aus Gründen des Ortsbildes nur unterirdisch zulässig.

## **5.7 Anzupflanzende Bäume**

Der Bebauungsplan Nr. 88 setzt bisher im Mischgebiet entlang des Vogelbeerweges, der Lüneburger Straße und des Hirtenweges anzupflanzende und zu erhaltene Bäume in der Planzeichnung fest.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang des Vogelbeerweges sind nicht mehr vorhanden. Es wurden jedoch Ersatzpflanzungen zum Teil an anderer Stelle des Grundstückes vorgenommen. Die bisher an der Lüneburger Straße als zu erhalten festgesetzten Bäume sind ebenso nicht mehr vorhanden.

Die anzupflanzenden Bäume am Hirtenweg wurden nicht alle gepflanzt. Vier dieser Ahorn-Hochstämme sind gut entwickelt. Sie stehen jedoch so dicht an den angrenzenden Gebäuden, dass eine Schädigung der Bausubstanz mindestens absehbar ist.

Auf zeichnerische Festsetzungen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen wird im Gebiet dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans verzichtet. Als Beitrag zur Ortsbildgestaltung wird jedoch durch die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass pro Baugrundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer, drei Mal verschulter (3xv) Laubbaum als Hochstamm (Qualität H) mit Drahtballen (mDb) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Der Stammumfang in 1 m Höhe (Stu) muss 12 – 14 cm betragen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden darauf angerechnet.

Die Textliche Festsetzung verlangt um den anzupflanzenden Baum herum eine unversiegelte Fläche von mindestens 10 Quadratmeter. Die Fläche ist zu begrünen. Rasengittersteine, anderes Pflaster oder Schotter sind auf der Baumscheibe also unzulässig.

## **6. Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,78 ha. Davon sind unverändert ca. 0,58 ha Allgemeines Wohngebiet und ca. 1,2 ha Mischgebiet.

## **7. Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

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

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

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

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

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

Die örtliche Bauvorschrift wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 übernommen und entsprechend der vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau angepasst, um das Gebiet mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit sich das Gebiet in die Umgebung einfügt, wird als Geltungsbereich das gesamte Bebauungsplangebiet der zweiten Änderung bestimmt.

### **7.1 Dächer**

Der Bebauungsplan Nr. 88 setzt bisher fest, dass Dächer der Wohngebäude mit einer Dachneigung zwischen 33 und 47 Grad und in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen sind.

Die in dieser zweiten Änderung enthaltenen Regelungen orientieren sich an den vorgenannten Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten, die auch auf das Mischgebiet angewendet werden.

Die Dachneigung ist großzügiger geregelt, so dass auch Flachdächer möglich sind. Geneigte Dächer sind mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad auszuführen. Außerdem sind braune Eindeckungen, Solarkollektoren und Gründächer möglich. Glasierte oder glänzend engobiierte Dacheindeckungen werden jedoch unzulässig.



Nebenanlagen, Carports, Garagen und Wintergärten sind von den Vorschriften für geneigte Dächer und Dachmaterialien ausgenommen.

Laut ÖBV Nr. 1.2 müssen Gauben einen seitlichen Abstand zum Giebel einhalten. Damit sollen unmaßstäbliche Dachgauben vermieden werden.

## **7.2 Gestaltung der Einfriedungen**

Bisher waren im Plangebiet nur dunkle Holzzäune und Hecken zulässig. Aufgrund der vom Rat beschlossenen Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücke in Wohngebieten der Stadt Soltau werden diese bisherigen Regelungen erweitert und auch auf das Mischgebiet angewendet: Künftig sind Holzzäune ohne Vorgaben, Laubhecken, Stabmetallzäune, Mauern und Natursteinmauern sowie Gabionen möglich.

Im Mischgebiet sind für Betriebe aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig. Diese Regelung wurde aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen.

## **7.3 Werbeanlagen**

Die Vorschriften zu Werbeanlagen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 88, der Mindestabstand zur Lüneburger Straße wird aus der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 übernommen.

Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.

Frei stehende Werbeanlagen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 3 m einhalten, damit an den Zufahrten ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sind und Nachbarn weniger beeinträchtigt werden. Es sind außerdem bis zu 3 Fahnenmasten pro Betrieb als weitere Werbeanlagen zulässig, die ebenfalls den Abstand einhalten müssen.

Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig, da von ihnen größere Belästigungen ausgehen können.

## **7.4 Beleuchtung von Stellplätzen**

Neu werden mit dieser Änderung Vorschriften über die Beleuchtung von Stellplätzen und anderen betrieblich genutzten Freiflächen getroffen. Für diese Beleuchtung sind danach nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf max. 5,0 m über der Geländehöhe liegen. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die gewachsene Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO.

Damit sollen Belästigungen angrenzender Grundstücke durch die notwendige Ausleuchtung gewerblicher Freiflächen möglichst gering gehalten und darüber hinaus ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

## **8. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Brandschutz**

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

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

## **9. Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung**

Negative Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind nicht zu erwarten, da die Festsetzung der Baugebiete unverändert Bestand haben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten“ .... „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Wie dargelegt, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigen (z.B. Höhenfestsetzung, Bauvorschriften). Außerdem ist ein standortheimischer Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten.

Die Grund- und Geschossflächenzahl bleibt unter den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Folglich sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf Gebiete von europäischer Bedeutung (EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) zu erwarten.

Die Ergänzung des Bebauungsplans um die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich belastet sind, dient den Umweltbelangen, indem diese Information in den Plan aufgenommen wird. Zuständige Behörde ist der Landkreis Heidekreis.

Bezogen auf den Schutz vor Verkehrslärm bedeutet die Änderung ebenfalls eine Verbesserung, indem dazu Festsetzungen aufgenommen werden.

## 10. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) - vom 27.11.2012 bis einschließlich 27.12.2012 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Soltau gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2013.beschlossen.

Soltau, den 28.02.2013

L.S.

gez.

Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister

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

Soltau, den 07.01.2013

gez.

Martina Schaper  
Fachgruppenleiterin