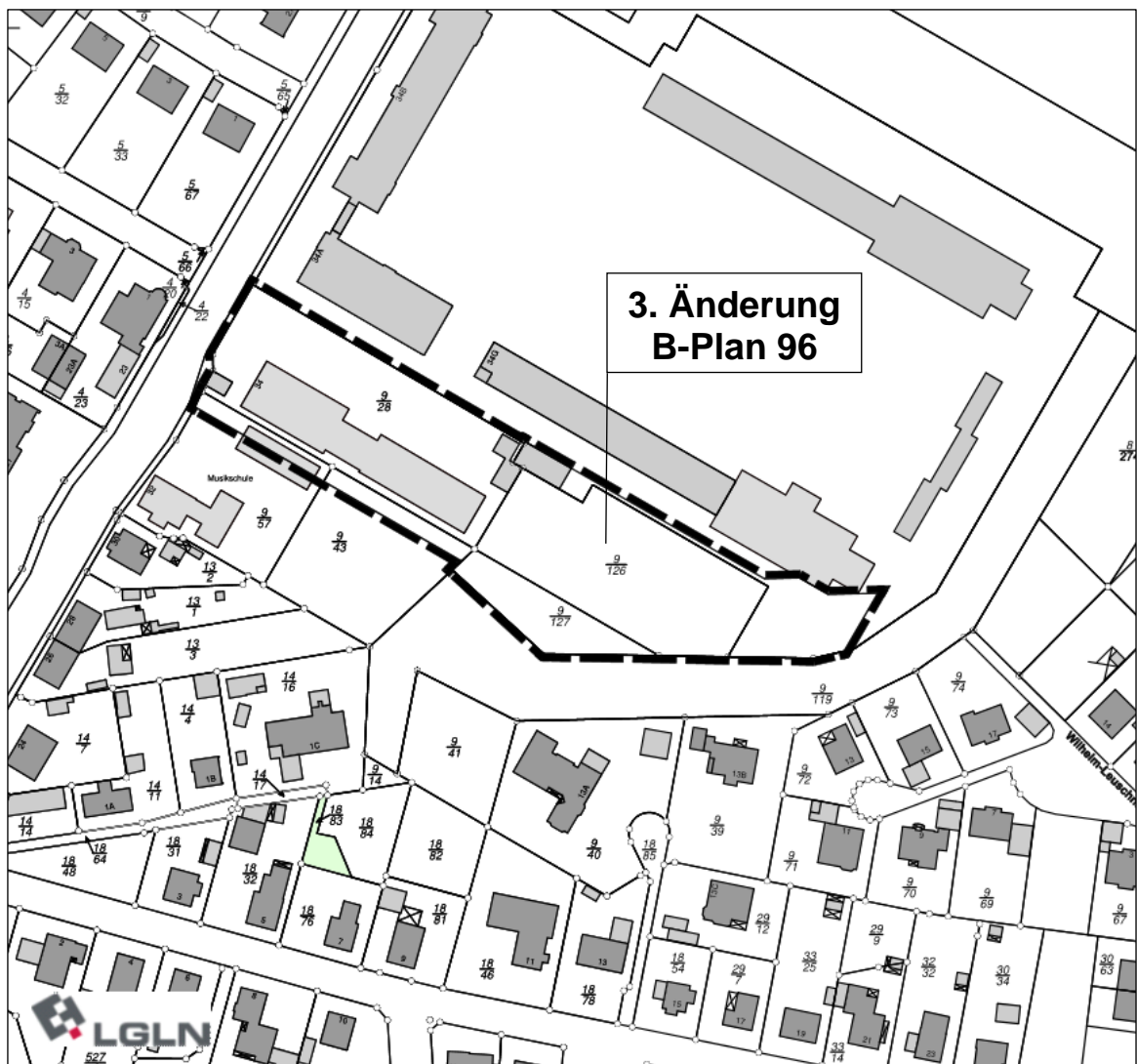




# Stadt Soltau

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

### Begründung



Übersichtsplan ohne Maßstab, ALKIS, verkleinert

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Inhalt

1.	Grundlagen .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen .....	3
2.	Planvorgaben .....	4
2.1	Ziele der Raumordnung .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bebauungsplanung .....	4
3.	Lage und Abgrenzung der dritten Änderung .....	4
4.	Inhalte der Planänderung .....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen .....	5
4.3	Grünordnung .....	6
4.4	Altlasten / Kampfmittel .....	6
5.	Städtebauliche Werte .....	6
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
6.2	Ver- und Entsorgung .....	6
7.	Auswirkungen der Planung .....	7
7.1	Allgemein .....	7
7.2	Lärmschutz .....	7
7.3	Einschätzung der FFH Verträglichkeit .....	7
7.4	Natur und Landschaft, Artenschutz .....	7
7.5	Eingriffsregelung .....	8
8.	Bauleitplanerisches Verfahren .....	8

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 96 hat sich der Bereich der ehemaligen Kaserne an der Winsener Straße zu einem funktionierenden und attraktiven Dienstleistungszentrum entwickelt.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Nähe zu gewerblichen, schulischen und universitären Einrichtungen (Leichtmetallzentrum Soltau / Außenstelle der TU Braunschweig) soll in dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes günstiger Wohnraum für Auszubildende, Studenten und Praktikanten geschaffen werden. Damit ist u. a. auch die Zielsetzung verbunden, eine durchgängige Ausbildung vor Ort zu ermöglichen.

Außerdem soll der Standort „Dienstleistungszentrum“ mit seinen Schwerpunkten Büro- und Verwaltungsnutzungen und Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke weiterentwickelt werden und um neue Bebauung ergänzt werden. Hierfür sollen die am Randbereich vorhandenen Grünflächen teilweise in Anspruch genommen werden. Der Erhalt eines durchgehenden Grünzugs (Johann-Georg-Elser-Allee) wird dabei sichergestellt.

Für die Umsetzung der formulierten Planungsziele ist diese dritte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Gesetzliche Grundlagen**

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes wird ein vorhandener zentrumsnaher Siedlungsbereich neu überplant und nachverdichtet. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft, so dass dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter und keine sich verstärkenden Wechselwirkungen unter den Schutzgütern erwartet. Demnach gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde daher ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB Baugesetzbuch,
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke:  
Baunutzungsverordnung,
- PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung,
- NKomVG Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz.

## **2. Planvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

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

Des Weiteren ist Soltau als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Die vorliegende Planung entspricht diesen regionalplanerischen Zielsetzungen.

Derzeit stellt der Landkreis Heidekreis sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf. Der Entwurf 2015 des RROP steht den geplanten Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht entgegen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 wirksam. Von Bedeutung für diese Planung sind die Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans; die seit dem 18.03.2000 wirksam sind. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (S) für Verwaltung sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Des Weiteren werden Grünflächen dargestellt.

Die geplante dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 ist aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

### **2.3 Bebauungsplanung**

Für den Geltungsbereich dieser dritten Änderung sind bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ (Rechtskraft seit 30.10.1993) rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sowie Grünanlagen fest.

Da der überwiegende Teil der Festsetzungen und somit die generelle Zielsetzung der Planung weiterhin bestehen bleibt, wird diesbezüglich auf den Urplan mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung und seine Begründung verwiesen.

## **3. Lage und Abgrenzung der dritten Änderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ liegt im Norden der Kernstadt von Soltau südöstlich der Winsener Straße (Kreisstraße K2). Die dritte Änderung des Bebauungsplans betrifft den südlichen Bereich des Dienstleistungszentrums sowie eine Teilfläche der dort angrenzenden Grünverbindung.

Das Plangebiet umfasst somit weitgehend bebaute oder durch sie geprägte städtische Siedlungsbereiche. Durch den öffentlichen Grünzug führt eine als zweireihige Lindenallee ausgebildete Wegeverbindung. Darüber hinaus sind die Grünflächen im Plangebiet nicht bepflanzt oder gestaltet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 0,78 ha.

#### **4. Inhalte der Planänderung**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die planerische Zielsetzung sieht eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen im Dienstleistungszentrum vor. Diese Ergänzung bezieht sich ausschließlich auf Wohnnutzungen.

Wohnnutzungen waren bisher ausschließlich „Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter“ vorbehalten. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wird nunmehr auch auf solche Gruppen ausgedehnt, die aufgrund ihrer Ausbildungssituation auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere Auszubildende und Studenten aber auch Praktikanten.

Im gesamten Dienstleistungszentrum sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die „nicht wesentlich störend“ sind. Dies gilt auch für die nun geplante Ergänzung des Nutzungskataloges.

Für die geplante bauliche Erweiterung des Dienstleistungszentrums wird das Sondergebiet nach Südosten in den bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich erweitert. Dabei ist auch der Schutzanspruch des durch eine festgesetzte Grünfläche von der Erweiterung des Sondergebietes getrennten Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Sondergebiet ist weiterhin möglich.

Für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird die bisherige bauliche Nutzbarkeit erhöht: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Entsprechend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei einer unverändert bleibenden höchstzulässigen Dreigeschossigkeit von 0,6 auf 1,2 festgesetzt.

Da das vorhandene Bestandsgebäude bei einer GRZ von rund 0,3 tatsächlich fünf Vollgeschosse besitzt, ist für dieses Gebäude eine Überschreitung der GFZ um 0,3 auf insgesamt 1,5 zulässig. Somit wird diese Bestandsbebauung angemessen berücksichtigt, ohne dass eine Neu-Bebauung mit mehr als drei Vollgeschossen zulässig wird.

Es ist abzusehen, dass im Rahmen der so geplanten Nachverdichtung durch die notwendige innere Erschließung und die erforderliche Menge an Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % (= 0,6) nicht auskömmlich sein wird. Für solche Anlagen wird daher gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass deren Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der geplanten Ausdehnung des Sondergebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

Die Baugrenzen orientieren sich entlang der Winsener Straße an der vorhandenen Bauflucht und halten im Übrigen einen Abstand von 5 m zu den südlich angrenzenden Nutzungen (Grünflächen, Musikschule).

Die südlich angrenzende wohnbauliche Umgebung wird durch das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche um rund 10 m nicht beeinträchtigt, da durch den Erhalt des dazwischen verlaufenden Grünstreifens und die festgesetzten Baugrenzen ein Abstand von rund 20 m eingehalten wird, der eine nach wie vor städtebaulich wirksame Pufferzone bildet.

### **4.3 Grünordnung**

Von der Erweiterung des Sondergebiets nach Südosten sind bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flächen (rund 1.800 m<sup>2</sup>) betroffen, in der eine vierreihige Allee festgesetzt ist. Tatsächlich sind zwei Baumreihen begleitend zu dem Weg hergestellt. Diese Gestaltung erstreckt sich ab der Rückseite des Musikschulgeländes bis an den Spielplatz im Nordosten des Plangebietes. Zudem entfallen an der Winsener Straße zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 94 "Nördlich Böningweg" und Nr. 115 "Wohnpark am Oeningener Weg" wurde diese festgesetzte öffentliche Grünfläche an die tatsächliche Bepflanzung angepasst.

Die vorliegende dritte Planänderung schafft die Voraussetzungen dafür, den für Soltau wichtigen Dienstleistungsstandort weiter zu entwickeln und den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Mit der Planänderung werden Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft und dient somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Entscheidung zu Gunsten von mehr Baugebiet im Vorrang gegenüber dem vollständigen Erhalt der in Anspruch genommenen Grünfläche.

Gleichwohl wird die grundsätzliche grünordnerische Zielsetzung beibehalten, nämlich die Entwicklung einer als Allee ausgebildeten öffentlichen Grünverbindung. Die Wegebeziehung bleibt ebenso erhalten, wie die im Bestand vorhandene zweireihige Lindenallee. Die ursprünglich geplante Pflanzung einer vierreihigen Allee mit Großbäumen (Eichen oder Linden) ist jedoch aufgrund der reduzierten Breite der Grünflächen nicht mehr umsetzbar.

### **4.4 Altlasten / Kampfmittel**

Im Plangebiet liegen zwei Standorte, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Diese Altlastenverdachtsflächen werden unverändert aus dem Urplan (B-Plan 96) übernommen und nachrichtlich gekennzeichnet. Trotz bereits erfolgter Sanierungen einzelner Teilflächen ist nicht gänzlich auszuschließen, dass es Bereiche mit erhöhten Bodenbelastungen gibt.

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

Im Plangebiet besteht nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kein Kampfmittelverdacht.

## **5. Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,78 ha. Das Gebiet ist vollständig als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Dienstleistungszentrums wird nicht verändert. Sie erfolgt über eine direkte Zufahrt an der Winsener Straße (K 2). Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens besteht hier kein Handlungsbedarf.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage, so dass ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Gas, Strom, Wasser, Fernmeldetechnik) möglich ist. Die Ver- und

Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Allgemein**

Wie in Kapitel 1.2 dargelegt, wird das Planvorhaben als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen. Dabei wird nachfolgend nur auf die Themenbereiche eingegangen, die nicht schon an anderer Stelle der Begründung abgearbeitet wurden.

### **7.2 Lärmschutz**

Im gesamten Dienstleistungszentrum kann nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ angesiedelt werden. Vor dem Hintergrund des zu berücksichtigenden Immissionsschutzes sind somit keine Konflikte erkennbar. Die Umgebung ist mit dem ihr jeweils zukommenden Schutzanspruch berücksichtigt. Das ist auch für künftige Vorhaben und Nutzungen Regelfall und gesetzliche Anforderung.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des einheitlich ausgewiesenen Baugebiets (SO / SO1) eine bauliche Entwicklung stattfindet, die ein verträgliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen ermöglicht. Dies gilt auch für ein Heranrücken der Baugrenze des Sondergebietes an schutzwürdige Nutzungen außerhalb und das Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an das Veranstaltungszentrum innerhalb des Sondergebietes.

Der durch die Festsetzungen definierte Zulässigkeitsrahmen kann wie bisher durch Bauanträge ausgefüllt und umgesetzt werden. Vorhaben die mit Lärm verbunden sind, wie Stellplätze, sind bezogen auf den konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Ggf. erforderliche lärmindernde Maßnahmen können dann im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und umgesetzt werden. Der Schutzanspruch der Umgebung ist dabei zu berücksichtigen.

### **7.3 Einschätzung der FFH Verträglichkeit**

Das FFH-Gebiet „Böhme“ gehört zum europaweiten Schutzgebietssystem „Natura 2000“ und umfasst im nächstgelegenen Bereich den reinen Gewässerlauf der Böhme.

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist keine direkte Inanspruchnahme von Flächen eines FFH-Gebietes verbunden. Das Plangebiet liegt etwa 360 m südwestlich des FFH-Gebiets „Böhme“.

Mit der Planung sind keine erheblichen in das FFH-Gebiet ausstrahlenden Wirkungen verbunden. Mögliche negative Wirkungen auf die Schutzziele, das heißt, das Gebiet insgesamt oder die wertgebenden, der Gebietsausweisung zugrunde liegenden Arten und Biotope, sind nicht zu erwarten.

### **7.4 Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Grünfläche hat eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft. Sie dient als gliederndes und verbindendes Element insbesondere der Naherholung.

Unter dem Gesichtspunkt des besonderen Artenschutzes wird der Fläche keine besondere Bedeutung beigemessen, zumal die Lindenallee als wertgebendes Element erhalten bleibt. Es wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

## 7.5 Eingriffsregelung

Gemäß Ursprungsplanung dienen die festgesetzten Grünflächen und die auf ihr durchzuführenden Pflanzmaßnahmen der naturschutzfachlichen Kompensation.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ verkleinert. Das Verfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist grundsätzlich nicht anzuwenden. Das gilt allerdings dann nicht, wenn Festsetzungen betroffen sind, die dem Ausgleich dienen. Das ist bezogen auf die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche für die Allee der Fall.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich Böningweg" wurde eine Bilanzierung durchgeführt, die im Ergebnis zu einer Zunahme des Eingriffs führte. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 94 jedoch insgesamt hinter denen des Vorgänger-Bebauungsplans zurückblieben, verblieb ein Plus von 400 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 wird die Grünfläche um rund 1.800 m<sup>2</sup> verringert. Die Fläche wird Baugebiet und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Wie in Kapitel 4.3 der Begründung dargelegt, wird das Ziel einer vierreihigen Allee hier nicht mehr verfolgt.

In dem Gebiet zwischen dem Oeninger Weg und der Winsener Straße wurden nach Aufgabe der Kasernennutzung und der gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen EDEKA-Gelände in ganz erheblichem Umfang Flächen entsiegelt, begrünt und im Boden verborgene Altlasten beseitigt.

Somit führten diese Bauleitpläne und deren Umsetzung zu einer Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft und dienten der Innenentwicklung, bevor dies als Nachhaltigkeitsvorschrift in § 1 Abs. 5 BauGB verankert wurde. Ein weiter gehender Ausgleich ist daher im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 nicht vorgesehen.

## 8. Bauleitplanerisches Verfahren

Die gesetzlichen Vorschriften verlangen für Bebauungspläne dieser Art keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stadt Soltau legt jedoch großen Wert auf eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen. Am 02.11.2015 fand eine Anliegerversammlung zur geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 statt.

Den Eigentümern von Grundstücken, die an das Plangebiet angrenzen, wurde das Konzept für den Bebauungsplan, die damit verbundenen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ausführlich erläutert. Außerdem wurde der vorgesehene Ablauf des Aufstellungsverfahrens vorgestellt und die Anwesenden hatten Gelegenheit zur Stellungnahme und für Fragen. Das Protokoll der Versammlung wurde allen Eingeladenen anschließend zugeschickt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ mit örtlicher Bauvorschrift gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 14.04.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.



Soltau, den 03.05.2016

gez. Helge Röbbert

.....  
Helge Röbbert  
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

**BÜRO KRACK | STÄDTEBAU.STADTPLANUNG**

Zum Neetzekanal 34, 21382 Brietlingen  
Tel. 04133-2254868  
buero-krack@t-online.de

Brietlingen, den 05.04.2016

gez. Tobias Krack  
.....