



STADT SOLTAU

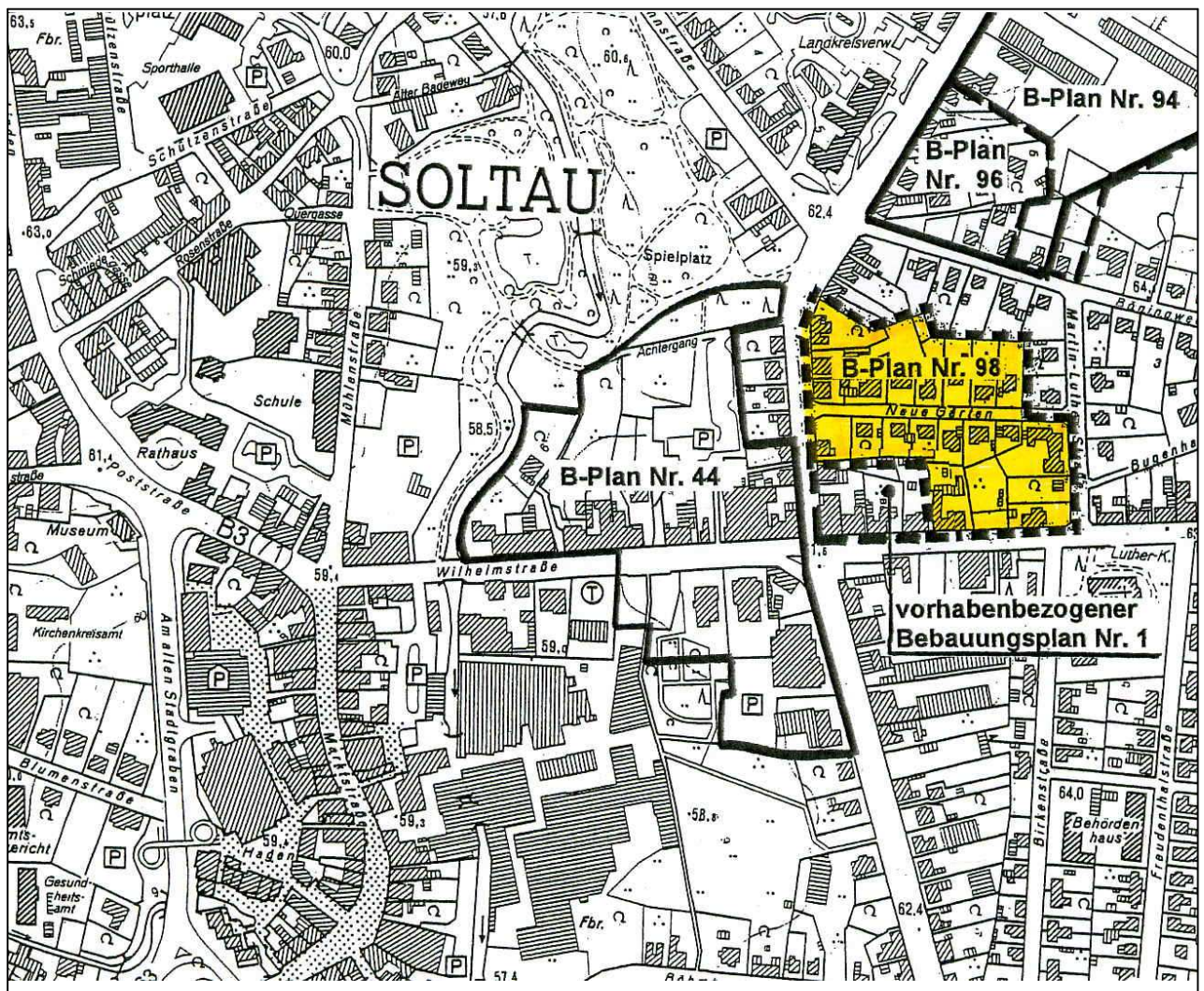
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98

„ZWISCHEN LÜNEBURGER STRASSE, WINSENER STRASSE, NEUE GÄRTEN
(EINSCHLIESSLICH DER NÖRDLICHEN STRASSESEITE) UND MARTIN-LUTHER
STRASSE“

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

ALS VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG



SATZUNG

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Zwischen Lüneburger Strasse, Winsener Strasse, Neue Gärten (einschliesslich der nördlichen Strassenseite) und Martin-Luther Strasse“ für den Bereich Lüneburger Straße 9 und 11** mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - bestehend aus dem Übersichtsplan und den textlichen Festsetzungen - als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Soltau, den 27.02.2009

L.S. gez.

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl. - Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 – 89 02 77 , Fax 89 02 76
in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Soltau

Güster, den 26.02.2009

gez. Feenders

.....
Der Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 13.11.2008 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie die dazugehörige Begründung haben vom 25.11.2008 bis einschließlich 29.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 27.02.2009

L.S. gez.

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss.

Der Rat der Stadt Soltau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 27.02.2009

L.S. gez.

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist damit am 06.03.2009 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 11.03.2009

L.S. gez.

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 11. 01.2011

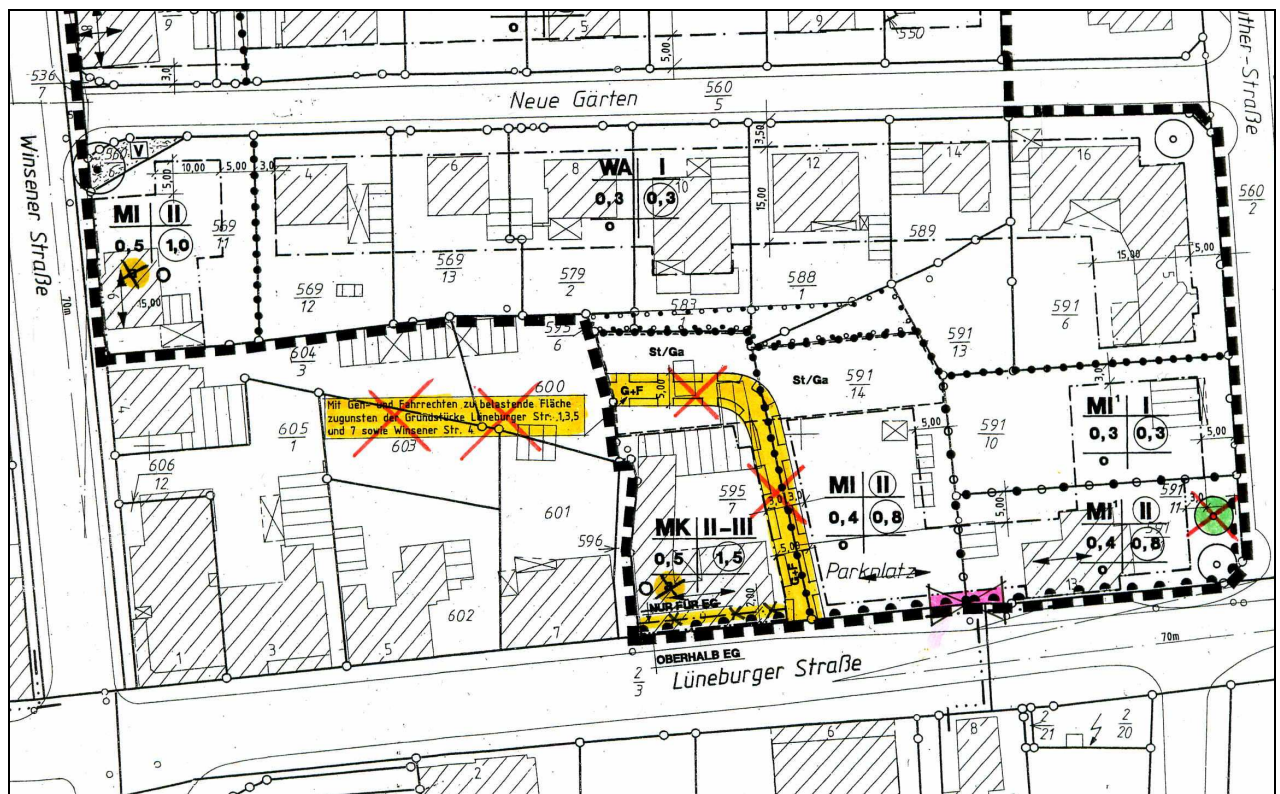
L.S.

gez.:

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98

„Zwischen Lüneburger Strasse, Winsener Strasse, Neue Gärten (einschließlich der nördlichen Strassenseite) und Martin-Luther Strasse“



Als Plangrundlage dient ein Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 (M: 1: 1.000 - verkleinert)

Textliche Festsetzungen

1. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche¹ auf den Flurstücken 595/7 und 591/14 zugunsten der Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 sowie Winsener Straße 4 wird ersatzlos aufgehoben.
2. Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) für die Grundstücke Winsener Straße 6 und Lüneburger Straße 9 wird in eine offene Bauweise (o) geändert¹. Die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen.
3. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot² an der Lüneburger Straße wird für den Bereich der vorhandenen Zufahrten auf den Grundstücken Lüneburger Straße 11 und 13 aufgehoben.
4. Die festgesetzte Baugrenze für das EG¹ im Bereich des Grundstückes Lüneburger Straße 9 wird aufgehoben. Die Textliche Festsetzung Nr. 6. des Bebauungsplanes Nr. 98 wird ersatzlos gestrichen.
5. Die Festsetzung für die Anpflanzung eines Baumes³ auf dem Grundstück Lüneburger Straße 13 wird aufgehoben.

¹ In der Planzeichnung gelb hinterlegt

² In der Planzeichnung violett hinterlegt

³ In der Planzeichnung grün hinterlegt

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Soltau „Lüneburger Straße/ Winsener Straße“

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 98	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	2
3.1 Ziel und Zweck der Planung	2
4. Zum Verfahren dieser Bebauungsplanänderung	3
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
6. Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 98	4
6.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
7. Beschluss über die Begründung	5

1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 rechtswirksam. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches mit Ausnahme der Grundstücke an der Winsener Straße ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 18.03.2000 wirksam ist, wird der südliche Teil des Plangeltungsbereiches (Grundstücke an der Lüneburger Straße) und der westliche Teil (Grundstücke an der Winsener Straße) als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

- Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 98 ist seit dem 28.04.2001 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Lüneburger Straße 9 ein Kerngebiet (MK) fest. Die anderen Grundstücke an der Lüneburger Straße und an der Winsener Strasse sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt, während die Grundstücke, die von der Straße „Neue Gärten“ bzw. „Martin-Luther-Straße“ erschlossen werden, als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind.

Für die westlich angrenzenden Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 hat die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 aufgestellt, der mit Datum vom 28.04.2001 rechtskräftig wurde.

Mit diesem Plan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines bis zu 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer rückwärtigen Erschließung einschließlich Tiefgarage geschaffen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 98 liegt unmittelbar am Rande der Innenstadt von Soltau und umfaßt den Blockbereich zwischen Winsener Straße, Neue Gärten, Martin-Luther-Straße und Lüneburger Straße mit Ausnahme der Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 sowie

Winsener Straße 4 einschließlich der Grundstücke Neue Gärten 1, 3, 5, 7, 9 und 11 sowie Winsener Straße 8, 10 und 12.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich die Grundstücke Lüneburger Straße 9 (Flurstück 595/7), 11 (Flurstück 591/14) und 13 (Flurstück 591/10) sowie Winsener Straße 6 (Flurstück 569/11).

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 98 (Winsener Straße Nr. 6 und die Gebäude an der Straße Neue Gärten) werden zum Wohnen genutzt. In dem Gebäude Martin-Luther-Straße 5 befindet sich eine Zahnarztpraxis. Das Grundstück Lüneburger Straße 11 ist unbebaut. Der vordere Teil des Grundstückes wird als KFZ-Stellplatz für etwa 10 PKW genutzt. Das Grundstück Martin-Luther-Straße Nr. 3 (Flurstück 591/10) ist lediglich mit einer Doppelgarage bebaut.

Im Gebäude Lüneburger Straße Nr. 9 befinden sich im Erdgeschoß eine Apotheke und eine Schneiderei. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen. In dem Gebäude Lüneburger Str. 13 sind eine Steuerberatungskanzlei und Wohnungen untergebracht.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Rat der Stadt Soltau hatte in seiner Sitzung am 26.04.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Lüneburger Straße/Winsener Straße“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 28.04.2001 rechtskräftig.

Mit diesem Plan wurden die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau eines bis zu 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Tiefgarage geschaffen.

Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist die ersatzlose Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 einschließlich des Durchführungsvertrages, da sich hieraus Auswirkungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 ergeben.

Dies betrifft insbesondere die Erschließung, die festgesetzte Bauweise und die festgesetzte Baugrenzen für die unmittelbar an den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ersatzlose Aufhebung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche auf den Flurstücken 595/7 und 591/14 zugunsten der Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 sowie Winsener Straße 4
- Änderung der festgesetzten Bauweise für die Grundstücke Winsener Straße 6 und Lüneburger Straße 9 (Aufhebung der textlichen Festsetzung 3)
- Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbots für die vorhandenen Zufahrten auf den Grundstücken Lüneburger Straße 11 und 13
- Aufhebung der Baugrenze für das Grundstück Lüneburger Straße 9 (Aufhebung der textlichen Festsetzung 6.)

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, wird diese Bebauungsplanänderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4. Zum Verfahren dieser Bebauungsplanänderung

Gemäß § 13 BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern

- durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben durch die diese Planänderung unberührt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten, so dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB vorliegen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch die **textliche Festsetzung Nr.1** wird die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche auf den Flurstücken 595/7 und 591/14 zugunsten der Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 sowie Winsener Straße 4 aufgehoben. Dies ist erforderlich, da die Gesamtkonzeption einer gemeinsamen rückwärtigen Erschließung durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und des Durchführungsvertrages nicht mehr verfolgt wird.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** betrifft die Änderung der abweichenden Bauweise (a) in die offene Bauweise (o) für die Grundstücke Winsener Straße 6 und Lüneburger Straße 9. Im B-Plan 98 wurde hierzu durch die **textliche Festsetzung 3⁴** geregelt, dass das Gebäude Lüneburger Straße 9 entsprechend dem ursprünglich geplanten städtebaulichen Konzept für den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan an das Gebäude Lüneburger Straße 7 angebaut werden muss, während zum MI-Gebiet im Osten der normale Grenzabstand einzuhalten ist. Vorgesehen war hier die Einrichtung einer Passage in den Gebäuden Lüneburger Straße 5 und 7, die bis in das Gebäude Nr. 9 fortgesetzt werden sollte.

⁴ Der B-Plan 98 enthält zur Bauweise folgende Regelungen:

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für die zeichnerisch festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt:
Auf dem Grundstück Winsener Straße 6 (Flurstück 569/11) kann unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden (halboffene Bauweise).
Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 9 (Flurstück 595/7) muss einseitig an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 3.2 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt mindestens in einer Bautiefe von 12 m. Im rückwärtigen Teil ist auch die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Für das Grundstück Winsener Straße 6 bestand die Möglichkeit einer direkten baulichen Verbindung mit dem Gebäude Nr. 4, es konnte jedoch auch bei der offenen Bauweise mit entsprechendem Grenzabstand bleiben.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 erübrigt sich deshalb das Festhalten an der abweichenden Bauweise.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** schließlich wird das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die Grundstücke Lüneburger Straße 11 und 13 aufgehoben.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** entfällt die zurückgesetzte Baugrenze für den Bereich des Erdgeschosses auf dem Grundstück Lüneburger Straße 9, da die ursprünglich geplante Einrichtung einer Passage mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt wird. In diesem Zusammenhang wird auch die **textliche Festsetzung Nr. 6⁵** aufgehoben.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** entfällt einer der auf dem Grundstück Lüneburger Straße 13 festgesetzten anzupflanzenden Bäume. Hier ist ein anzupflanzender Baum an der Ecke ausreichend. Eine Anpflanzung von zwei Bäumen würde eine unverhältnismäßige Belastung des Grundstückseigentümers bedeuten.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten weiterhin und sind entsprechend zu beachten.

6. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98

Die Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der Aufhebung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Durch den Wegfall der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche auf den Flurstücken 595/7 und 591/14 zugunsten der Grundstücke Lüneburger Straße 1, 3, 5 und 7 sowie Winsener Straße 4 können die Grundstückseigentümer Lüneburger Straße 9 und 11 wieder uneingeschränkt über ihre Grundstücke verfügen, da eine Nutzung von Teilflächen zugunsten der Erschließung der Nachbargrundstücke jetzt nicht mehr erforderlich ist. Die vorhandenen Zufahrten können uneingeschränkt benutzt werden.

Für die Grundstücke Winsener Straße 6 und Lüneburger Straße 9 gilt die offene Bauweise. Das bedeutet, dass seitliche Grenzabstände nach Maßgabe der NBauO einzuhalten sind.

6.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung und auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB bzw. eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind hierfür allerdings nicht erforderlich.

⁵ Diese Festsetzung lautet:

6. Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 9 ist der Bereich zwischen der Baugrenze für das Erdgeschoß und der Baulinie für die darüberliegenden Geschosse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Da im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 jedoch keinerlei zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und auch die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden, sind potentielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

7. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Zwischen Lüneburger Strasse, Winsener Strasse, Neue Gärten (einschließlich der nördlichen Straßenseite) und Martin-Luther Straße“ für den Bereich Lüneburger Straße 9 und 11 - mit örtlicher Bauvorschrift - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 27.02.2009

gez. L.S.

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 26.02.2009

gez. Feenders

.....
Der Planverfasser