

Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 11 „Waldfriedhof“, erste Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Soltau von:

Horstmann & Partner GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Fassung:
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB (a.F.)

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG / RAHMENBEDINGUNGEN	1
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
3	ZIELE UND ZWECKE SOWIE VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN IN DER ÜBERSICHT	2
4	UMFANG UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN IM EINZELNEN.....	3
4.1	Räumlicher Änderungsbereich	3
4.2	Örtliche Bauvorschrift	3
5	UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
6	BESCHLUSSFASSUNG	4

1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der dieser ersten Änderung zu Grunde liegende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Waldfriedhof“ der Stadt Soltau wurde am 15.12.1964 als Satzung beschlossen, am 31.08.1965 genehmigt und durch Bekanntmachung am 24.11.1965 rechtsverbindlich.

Er umfasst einen Bereich am nordöstlichen Stadtrand von Soltau. Im Norden grenzt der Waldfriedhof und die freie Landschaft des Naherholungsgebietes Böhmeide an, im Westen reicht das Plangebiet bis auf Höhe der Stadtstraße Hirtenweg, im Osten in etwa bis zum Aueweg, im Süden bildet die B 71, Lüneburger Straße, die Grenze.

Der Bebauungsplan setzt vornehmlich Allgemeine Wohngebiete sowie an der Lüneburger Straße und im mittleren Teil Mischgebiete fest. Untergeordnet werden Reine Wohngebiete festgesetzt. Diese befinden sich auch nördlich außerhalb des Geltungsbereichs, im Übergang zum Naherholungsgebiet Böhmewald. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ und eine GFZ in gebietstypischer Ausprägung festgesetzt.

In neueren Bebauungsplänen, insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten, setzt die Stadt Soltau in der Regel im Interesse des Stadt- und Landschaftsbildes und der Wohnqualität Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen fest. Dies war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 noch nicht üblich, soll jedoch nunmehr mit dieser Änderung für den gesamten Geltungsbereich nachgeholt werden.

Der Rat der Stadt Soltau beschloss daher am 15.07.2004 die Einleitung des hier vorliegenden Änderungsverfahrens. Zur Sicherung der Planungsziele erließ der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 22.07.2004 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB. Diese wurde am 24.07.2004 bekannt gemacht. Die Satzung über die Veränderungssperre gilt zunächst für zwei Jahre.

Die festgesetzten Nutzungen und deren Dichte sowie das Maß der baulichen Nutzung werden durch das Verfahren ansonsten nicht geändert. Dementsprechend wird das Interessengeflecht des wirksamen Bebauungsplanes grundsätzlich nicht berührt. Bestehende Nutzungen sind von der Planergänzung nicht betroffen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 22.08.2005 bis einschließlich 02.09.2005 in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekamen mit Schreiben vom 05.08.2005 die Unterlagen zugestellt und wurden um Stellungnahme bis zum 12.09.2005 gebeten.

Die vom 13.12.2005 bis zum 12.01.2006 durchgeführte öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte lediglich Hinweise des Landkreises Soltau-Fallingb. in Bezug auf die Anwendbarkeit der Örtlichen Bauvorschriften. Die Begründung wurde dazu zum Satzungsbeschluss in Abschnitt 4.2 ergänzt.

Verfahrenshinweis: Maßgebend für das Verfahren ist das BauGB in seiner aktuellen Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau (BGBl. I S. 1359). Zu den sonstigen Rechtsgrundlagen siehe Planzeichnung.

Unter Bezugnahme auf die Überleitungsvorschriften des BauGB und mit Hinweis auf das Datum des Aufstellungsbeschlusses, welches vor dem 20.07.2004 liegt, wird dieses Änderungsverfahren gemäß § 233 (1) BauGB nach den bisher (vor dem 20.07.2004) geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen. Insofern war die Durchführung einer integrierten Umweltprüfung nicht erforderlich.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Soltau hat wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aufgaben und diese bei der Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionen als Mittelzentrum im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Neben den Funktionen Wirtschaft und Versorgung gilt es, die Potentiale als Fremdenverkehrs- und Erholungsstandort zu nutzen und den Wohnstandort Soltau attraktiv zu gestalten. Die Instrumente der Bauleitplanung haben dabei eine besondere Bedeutung, da sie rechtsverbindliche Grundlagen für die nachhaltige Förderung der Zielsetzungen schaffen.

Dieses Änderungsverfahren hat zum Ziel, einerseits in Hinblick auf Soltaus fremdenverkehrliche Funktionen das Stadt- und Landschaftsbild positiv zu gestalten und andererseits die Wohnqualität und Wohnumfeldqualität zu sichern und zu verbessern. Zielsetzung ist es, für die von Wohnnutzung geprägten Bereiche der Kernstadt eine harmonische Stadtbildkulisse zu sichern und dabei zusätzlich mögliche Auswirkungen auf stadtnah gelegene Erholungs- und Grünbereiche zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Waldfriedhof umfasst nördlich der B 71 im Übergang zum Naherholungsgebiet Böhmheide vorwiegend aufgelockerte, ruhige Wohnnutzung. Daneben finden sich jedoch mehrere gewerbliche Betriebe an der Lüneburger Straße im und am Rande des Geltungsbereichs, vornehmlich aus dem Kfz- und Metallbaubereich, welche diese Teile des Geltungsbereichs deutlich prägen. Zudem befindet sich ein Standort des TÜV im mittleren Teil des Geltungsbereichs.

Im Norden schließt der Bebauungsplan an den Waldfriedhof und das Naherholungsgebiet Böhmheide an. Vor dem Hintergrund der landschaftsbildprägenden, städtischen Randlage sieht die Stadt Soltau aktuellen Handlungsbedarf.

3 Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen in der Übersicht

Ziele und Zwecke:

- Sicherung eines stadt- und landschaftsgerechten Erscheinungsbildes für einen Teilbereich der Kernstadt durch Ergänzung der Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 11 um eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen.
- Sicherung der Qualität der stadtnahen Grünbereiche Waldfriedhof und Böhmheide sowie der Wohnqualität der Oststadt.

Voraussichtliche Auswirkungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität Soltaus als Wohn- und Fremdenverkehrsstandort.
- Geringfügige Einschränkung der Gestaltungs- und Entwicklungsfreiheit privater Bauherren.

4 Umfang und Erforderlichkeit der Änderungsfestsetzungen im Einzelnen

4.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wird nicht geändert. Der räumliche Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Teile des Bebauungsplanes Nr. 11 am westlichen Rand bereits durch Bebauungsplan Nr. 88 und am östlichen Rand durch Bebauungsplan Nr. 36 überplant und damit aufgehoben wurden, die von dem Änderungsverfahren somit nicht mit erfasst werden.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Das Verfahren umfasst ausschließlich eine Ergänzung der Planinhalte durch eine örtliche Bauvorschrift, die wie folgt lautet:

„Die Höhe baulicher Anlagen beträgt in festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten max. 9 m über Oberkante Gelände gemäß § 16 NBauO und in festgesetzten Mischgebieten max. 11 m. Die festgesetzte Höhe gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Bestandsschutz sind hiervon Ausnahmen zulässig.“

Der Bebauungsplan Nr. 11 sieht für die Wohngebiete Eingeschossigkeit und für die Mischgebiete Ein- und Zweigeschossigkeit vor. Dementsprechend muss die vorliegende Änderung hierauf reagieren und differenziert die zulässige Höhe. Bei den Höhenmaßen orientiert sich die Planung an der vorhandenen Bebauung sowie der Bebauung der Umgebung und an anderen bereits wirksamen Bebauungsplänen im östlichen Stadtgebiet mit Höhenbeschränkungen, z.B. Bebauungsplan Nr. 107 „Zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße, Billungstraße und Herzog-Magnus-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift. So soll eine einheitliche Regelung geschaffen werden.

Lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig. Im Einzelnen gilt dabei: Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Gebäude und Gebäudeteile inklusive Dachaufbauten und Antennenanlagen ist lediglich dann zulässig, wenn diese zum Zeitpunkt des Wirksam Werdens dieses Bebauungsplanes bereits bestehen. Anbauten an bestehende, die Höhenbeschränkung bereits überschreitende Gebäude, sind zulässig, sofern diese dem bestehenden Baukörper in der Grundfläche untergeordnet sind und dessen Höhe nicht überschreiten.

Um die zielgerichtete Wirkung der Planänderung nicht zu verfehlen, ist es unabdingbar, Dachaufbauten und Antennenanlagen mit in die Höhenbegrenzung einzubeziehen, da auch diese das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen mit bestimmen.

Das Gelände im Plangebiet ist vergleichsweise eben. Bezugspunkt für die Höhenregelung ist die jeweilige Geländehöhe des maßgeblichen Grundstückes nach § 16 NBauO. Diese wird im Genehmigungsverfahren festgelegt.

5 Umweltauswirkungen

Dieses Änderungsverfahren zieht keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach sich. Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Vielmehr ist es Sinn und Zweck der Planung negative Auswirkungen möglicher Neubebauung auf das Stadt- und Landschaftsbild zu mindern und dieses positiv zu gestalten.

Weitere Ausführungen zum Belang Umweltschutz erübrigen sich daher.

6 Beschlussfassung

Der Rat der Stadt Soltau hat die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Waldfriedhof“ in seiner Sitzung am 2. März 2006 beschlossen.

Die Begründung in der vorliegenden Fassung wurde in gleicher Sitzung ebenfalls beschlossen.

Soltau, den 3.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

gez. Gessner _____

Aufgestellt: H&P
Laatzen, Nov. 2005 / Januar 2006

Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 11
„Waldfriedhof“,
erste Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Soltau von:

Horstmann & Partner GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Fassung:
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB (a.F.)

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB, a.F.), der §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung NBauO und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Soltau die **erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, "Waldfriedhof"** bestehend aus der folgenden **örtlichen Bauvorschrift** beschlossen.

Gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschriften des BauGB, siehe § 233 (1), wurde das Verfahren nach den bisher (vor dem 20.07.2004) geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Soltau, den 3.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 15.07.2004 die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (a.F.) am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 3.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Horstmann und Partner GbR, Beratende Ingenieure für Bauwesen, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den 1.3.2006

gez. Gessner
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.12.2005 bis einschließlich 12.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 3.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) in seiner Sitzung am 02.03.2006 als Satzung, § 10 (1) BauGB (a.F.), sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 13.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (a.F.) durch öffentliche Bekanntmachung am 4.3.2006 in der Böhme-Zeitung rechtswirksam geworden.

Soltau, den 13.3.2006

L.S.

gez. Erden
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Waldfriedhof“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Waldfriedhof“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Bürgermeisterin

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend :

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Waldfriedhof“ wird um folgende örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97, 98 NBauO ergänzt:

Höhenentwicklung:

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt in festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten max. 9 m über Oberkante Gelände gemäß § 16 NBauO und in festgesetzten Mischgebieten max. 11 m. Die zulässige Höhe gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Bestandsschutz sind hiervon Ausnahmen zulässig.