# Stadt Soltau

**Landkreis Heidekreis**

# Bebauungsplan Nr. 118
# „Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße“
## mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

# 1. Änderung

# BEGRÜNDUNG

***Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung können nur zu den geänderten / ergänzten Teilen abgegeben werden, § 4a (3) Satz 2 BauGB.***
*Die Änderungen / Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung, Stand 20.03.2018, sind kursiv und rot markiert.*

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand: ENTWURF – 20.09.2018**
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

**INHALTSVERZEICHNIS** **Seite**


**Teil A:** **3**

**1 Rechtsgrundlagen** **3**

**2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs** **3**

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB 4

2.2 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung 5

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 5

**3 Übergeordnete Planungsvorgaben** **6**

3.1 Raumordnerische Vorgaben 6

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

3.3 Belange benachbarter Gemeinden 7

3.4 Sonstige Rahmenbedingungen 7

3.5 Städtebaulicher Entwurf 8

**4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen** **9**

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 9

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 10

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 11

4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 12

4.4 Immissionsschutz 12

4.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 15

4.6 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung 16

4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz 16

4.8 Weitere Festsetzungen / Regelungen 17

**5 Städtebauliche Werte** **17**

**Teil B:** **18**

**6 Abwägung und Beschlussfassung** **18**


## Abbildungsverzeichnis


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich).....7

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf.....8

Abbildung 3: Ansicht Alter Grenzweg .....9

Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich).....10

**Teil A:**

# 1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 118 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Redaktioneller Hinweis:
Der hier vorliegende Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 118 enthält für seinen Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen und ist insofern in sich geschlossen und vollständig. Damit einher geht, dass einige Festsetzungen unverändert aus dem Ausgangsbebauungsplan Nr. 118 übernommen worden sind und insofern streng genommen keine Änderungen sind. Das Vorgehen begründet sich in einer besseren Lesbarkeit und Handhabbarkeit des Änderungsplanes.

# 2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße“ trat am 25.08.2012 in Kraft. Der ca. 1,42 ha große Geltungsbereich umfasst Grundstücke beidseitig der Straße Alter Grenzweg, unmittelbar an die Walsroder Straße, L 163. Zur Abgrenzung siehe auch Abschnitt 4.1 dieser Begründung.

Südwestlich des Alten Grenzweges setzt der Bebauungsplan Nr. 118 Allgemeines Wohngebiet, WA, fest, ebenso auf dem randlagigen Flurstück 6/1 nördlich des Alten Grenzweges. Diese Bereiche bleiben von der hier vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

Auf den Flurstücken 4/6, 5/3 und 5/7 (Grundstücke Alter Grenzweg 1 bis 3) nordöstlich des Alten Grenzweges setzt der Bebauungsplan Nr. 118 Mischgebiet, MI, fest, um die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung dort und in der direkten Nachbarschaft ansässigen gewerblichen Betriebe zu berücksichtigen, auch begründet in der Verkehrsgunst infolge der angrenzenden Walsroder Straße.

Zwischenzeitlich haben sich die strukturellen Rahmenbedingungen geändert und die weitere Aufrechterhaltung oder Neuansiedlung geschäftlich-gewerblicher Nutzungen am genannten Standort steht weder zu erwarten, noch ist dies städtebauliche Zielsetzung. Vielmehr ist es Planungsziel der Stadt Soltau, für die betroffenen Grundstücke die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur nachfragegerechten Ansiedlung von Wohnnutzung (ohne gewerblichen Anteil) zu schaffen. Die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereichs, Größe ca. 0,43 ha, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 soll daher für diesen Änderungsbereich hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung angepasst werden von MI in WA. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei auf ein baugebietstypisches Maß zu reduzieren, da die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ, von 0,6 in einem WA unzulässig und hinsichtlich der künftigen Nutzungsoptionen auch nicht erforderlich ist.

Im Verfahren zu berücksichtigen sind verkehrliche Immissionen, ausgehend von der L 163. Zudem sind die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung des rechtskräftigen B-Plans zu beachten bzw. ggf. für den Änderungsbereich anzupassen.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, der Stadt Soltau.

## 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen B-Plan-Änderung liegt in der Kernstadt von Soltau in verkehrlich exponierter Lage, eingerahmt überwiegend von Wohnnutzung. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau als gemischte Baufläche, M, dargestellt, was jedoch einer Anwendung des Planungsinstrumentes nach § 13a BauGB nicht entgegensteht. Vielmehr sehen die Regelungen des BauGB in diesem Fall auch eine B-Plan-Aufstellung explizit als zulässig an, bevor der F-Plan entsprechend geändert ist. Dieser ist dann zu im Wege der Berichtigung anzupassen, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Das Plangebiet weist eine äußere Erschließung über die Straße Alter Grenzweg auf.

Die Stadt Soltau betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der Innenentwicklung, weil für einen infolge nicht mehr zeitgemäßer planungsrechtlicher Vorgaben untergenutzten, innerstädtischen, anthropogen umfeldseitig stark vorgeprägten Bereich nunmehr die Voraussetzungen für eine Wiederbelebung und Nutzungsintensivierung geschaffen werden. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange scheinen infolge der Lage des Plangebietes und mit Blick auf das bestehende Baurecht ebenfalls nicht relevant, werden jedoch folgend mit betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der gesamte Änderungsbereich umfasst < 4.500 m². Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.
Die Stadt Soltau sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 2.2 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 118 setzt für den hier gegenständlichen Änderungsbereich ein Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO, fest. Mit dieser Festsetzung berücksichtigte die Stadt Soltau zum einen die Lagegunst an der L 163 / Einmündung Alter Grenzweg, zum anderen gewerbliche Bestandsnutzungen. Letztere sind zwischenzeitlich aufgegeben worden, so dass eine gemischte Entwicklung künftig auszuschließen ist. Eine weitere Wohnbauentwicklung ist im Rahmen der Mischgebiets-Festsetzung jedoch nicht mehr möglich.

Der Stadt Soltau liegt eine ernstzunehmende Interessenbekundung für die Entwicklung von Wohnnutzung vor, verbunden mit einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans (Anlass der Planung). Da diese Entwicklungsvorstellungen mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet korrespondieren, wonach etwaige gewerbliche Nutzungen in geeigneteren Quartieren untergebracht werden sollten, hat sich die Stadt Soltau mit Beschluss des Rates vom 26.01.2017 entschieden, den Bebauungsplan Nr. 118 zu ändern.

Zielsetzung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, WA, § 4 BauNVO, dessen Regelungsinhalte sich im Wesentlichen an den WA-Festsetzungen orientieren, die der Bebauungsplan Nr. 118 bereits für die übrigen Teile seines Geltungsbereichs trifft. Auch die örtlichen Bauvorschriften sollten entsprechend weitestgehend übernommen werden.

Die Stadt möchte auf der Fläche im Sinne des § 13a BauGB die Voraussetzungen für eine innerörtliche Verdichtung schaffen. Ein vorliegendes Bebauungskonzept sieht eine Mehrfamilienhausbebauung vor, deren Umfang und Gestaltung nach Auffassung der Stadt Soltau an diesem verkehrlich gut erschlossenen Standort in unmittelbarer Nähe einer Hauptverkehrsstraße (L 163) vertretbar ist. Die zulässige Gebäudehöhe soll im Vergleich zum übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 nachfragegerecht angehoben werden.

Mit der Änderungsplanung sollen die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in standortangemessener Verdichtung geschaffen werden, so dass eine innenstadtnahe Fläche, der Unternutzung droht, langfristig belebt werden kann. Letztendlich dient die Planung damit auch der Schonung von Außenbereichsflächen im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB.

## 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung bringt im Abgleich zum planungsrechtlichen Bestand des B-Plans Nr. 118 und dessen zu erwartenden Auswirkungen keine erheblichen Änderungen mit sich: Die künftige Versiegelung wird baugebietsbedingt geringer ausfallen.

Auf Basis des aktualisierten lärmtechnischen Gutachtens werden auch die Regelungen zum Lärmschutz überarbeitet.

Kompensatorischer Regelungen bedarf es nicht, da im Abgleich zum planungsrechtlichen Bestand kein zusätzlicher Eingriff hervorgerufen wird.

Eine Verkehrszunahme ist mit der Realisierung der Planung verbunden – jedoch ist diese im Abgleich zu den Nutzungszulässigkeiten gemäß rechtswirksamen B-Plan mit Mischgebietsfestsetzung als grundsätzlich verträglich einzustufen. Das heißt: Durch das Vorhaben ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, diese entspricht aber den zulässigen Belastung in einem Wohngebiet und würde bei Realisierung einer aktuell zulässigen gewerblichen Nutzung erheblich höher bzw. emissionsintensiver ausfallen.

# 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

## 3.1 Raumordnerische Vorgaben

LROP (2008 / 2012 / 2017):
Im Landesraumordnungsprogramm (2008 / 2012 / 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

RROP 2015 (Entwurf):
Die Stadt Soltau wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf) als Mittelzentrum dargestellt. Ferner wird die Stadt Soltau als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ und als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ beschrieben.

In der Beschreibenden Darstellung wird unter 2.1.1 02 näher ausgeführt: „Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt.“

Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Es wird eine innerörtliche Nachverdichtung zur Schaffung von verdichtendem Wohnraum im Mittelzentrum Soltau vorgenommen, bei der die vorhandenen Erschließungsanlagen („Alter Grenzweg“) genutzt werden können. Somit wird ein weiterer Flächenverbrauch vermieden und unberührte Flächen im Außenbereich werden geschont. Die Planung umfasst lediglich einen kleinflächigen Bereich inmitten des bereits bestehenden Siedlungsbereiches von Soltau. Mit Beeinträchtigungen der o.g. Funktionszuweisungen (Zielen) ist daher durch die Planung nicht zu rechnen. Es wird zu einer Entwicklung von Wohnstätten im Mittelzentrum Soltau beigetragen.

Die innerörtliche Verdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs ist eine raumordnerische Zielvorstellung. Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsbereich dargestellt.

Generell gilt somit, dass raumordnerisch-landesplanerische Belange angesichts des räumlichen Umfangs der Planänderung, der Lage im Stadtgebiet, der bereits gegebenen planungsrechtlichen Ausgangssituation und der Planungsziele von nachgeordneter Bedeutung sind. Eine Beeinträchtigung sonstiger Ziele oder Grundsätze, etwa der verkehrlichen Belange der Landesstraße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße, ist zudem nicht erkennbar.

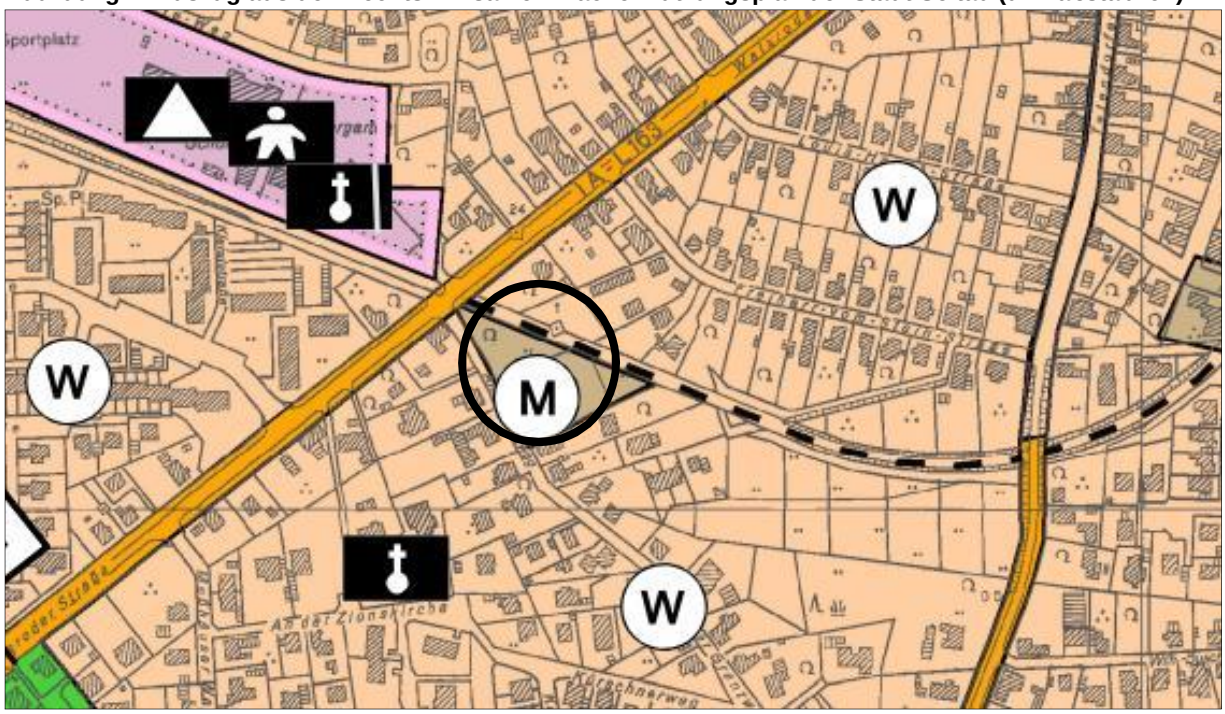
Insofern steht die hier vorgenommene Planung mit den Grundsätzen und Zielen von Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche, M, dar. Die Lage des Plangebiets ist auf vorstehender Abbildung markiert.

Die hier geplanten Festsetzungen sind somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, hier: 9. Berichtigung des Flächennutzungsplans, parallel zu diesem Verfahren. Auf die Ausführungen in Abschnitt 2.1 dieser Begründung wird dazu verwiesen.

**Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich)**




## 3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

## 3.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Auf die folgenden Belange wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan verwiesen:

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Altlasten / Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.). Im Plangebiet selbst und in der näheren Umge-

bung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden[1], die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Das gilt auch für die unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs angrenzende ehem. Bahntrasse der OHE.

Auf eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut war und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden.

Immissionsschutz
Auf die im Plangebiet zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes wird in Abschnitt 4.4 dieser Begründung vertieft eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

## 3.5 Städtebaulicher Entwurf

Nachfolgende Abbildungen von Lageplan und Ansicht (Alter Grenzweg) stellen die nach aktuellem Stand geplante Bebauung für das Plangebiet[2] dar. Vorgesehen ist ein 2-geschossiges Mehrparteienwohnhaus. Das oberste Geschoss soll als sog. Staffelgeschoss ausgebildet werden und ist daher im Rahmen der vorgesehenen Zweigeschossigkeit zulässig.

**Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf**

[1] http://www.lbeg.de/cardomap3 (Themenkarte Altlasten, 2016)
[2] Quelle: Filipp-Immobilien, Soltau

**Abbildung 3: Ansicht Alter Grenzweg**

Die Stellplatzanlage soll dem Gebäude vorgelagert an der Straße Alter Grenzweg angeordnet und umlaufend - unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien der Stadt Soltau - eingegrünt werden. Das Gebäude soll im höherwertigen Bereich positioniert werden und zumindest zum Teil barrierefrei errichtet werden, so dass auch eine Zugänglichkeit für ältere Klientel gegeben ist.

# 4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

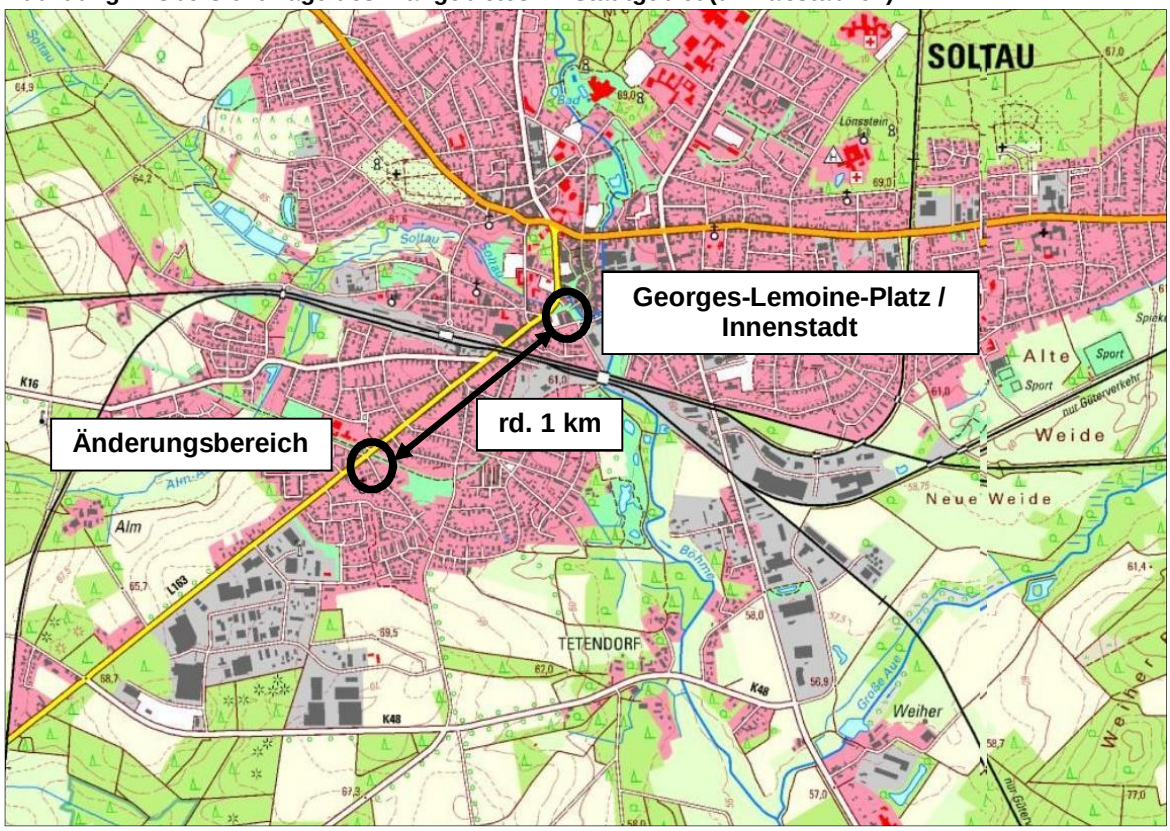
## 4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der ca. 4.300 m² große Änderungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Soltau, unmittelbar an der Landesstraße L 163. Er wird im Südwesten begrenzt von der Stadtstraße Alter Grenzweg und im Norden von einem Wanderweg auf der ehemaligen Bahntrasse der OHE. In der Umgebung finden sich vor allem Wohnnutzungen, teils (westlich der L 163) in verdichteter Form. Unmittelbar westlich des Plangebietes, jenseits der L 163, liegen eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Im Plangebiet selbst ist lediglich das westliche Grundstück Alter Grenzweg 1a/b bebaut. Zur Walsroder Straße hin hält die bestehende Bebauung einen Abstand von ca. 30 m. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Alter Grenzweg Nr. 3 liegt brach. Die baulichen Anlagen wurden abgerissen.

Die Soltauer Innenstadt, hier: Georges-Lemoine-Platz, liegt knapp 1 km entfernt.

**Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**[3]




Weitere Flächen sollen zunächst nicht in diese 1. Änderung einbezogen werden. Es ist vielmehr beabsichtigt, die östlich und südöstlich angrenzenden Quartiere im Rahmen einer späteren städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu unterziehen und ggf. neu zu überplanen, um auch hier eine besser Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich geändert von Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO, in Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen, die der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 118 bereits für die bestehenden WA-Bereiche in seinem Geltungsbereich festsetzt, d.h.:

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 10 Betten je Betrieb,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

[3] http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO nicht zulässig.

Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kulturelle und sonstige Zwecke allgemein zulässig, da hierbei keine wesentlich störenden Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind und diese Einrichtungen das Quartier bereichern.

Nicht störendes Handwerk und Gewerbe soll ausnahmsweise zulässig sein, da grundsätzlich wohnortnahe Arbeitsplätze begrüßt werden – siehe soweit bereits Ursprungsplan Nr. 118. Da die Stadt Soltau Fremdenverkehrsstandort ist und sich kleine Pensionen über das Stadtgebiet verteilen, sind hier auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Damit sich diese in die Umgebung einfügen, wird die Bettenzahl auf 10 begrenzt.

Kein Bedarf wird für Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Verwaltungen und das Gebiet versorgende Läden sowie Gartenbaubetrieb und Tankstellen gesehen, da diese mit Immissionen verbunden sind und an anderen Stellen im Stadtgebiet dafür jeweils besser geeignete Standorte gegeben sind.

Diese Ausführungen gelten – unbenommen der konkreten aktuellen Ansiedlungsvorstellungen – grundsätzlich auch für den hier vorliegenden WA-Teil, der die bereits bestehenden WA-Gebiete in Richtung Walsroder Straße ergänzt und arrondiert.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt in seinen WA-Teilen westlich des Alten Grenzweges eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,35, eine Geschossflächenzahl, GFZ, von 0,7 und Zweigeschossigkeit (2 Vollgeschosse) fest.

Im Sinne der Gleichbehandlung und mit Blick auf die recht großen Grundstücke im Änderungsbereich werden diese Regelungen nunmehr auch auf das WA im Änderungsbereich übertragen.

Die zulässige Gebäudehöhe im Bestandsplan beträgt 9,0 m. Im Rahmen dieser Änderungsplanung wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,0 m erhöht, um die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen, hier z.B. Mehrfamilienhäuser mit entsprechend ausgebautem Dachgeschoss (z.B. als Staffelgeschoss), zu schaffen, was eindeutig der Intention des § 13a BauGB nach innerstädtischer Verdichtung entspricht. Die GRZ, siehe oben, wurde im Gegenzug von 0,6 auf 0,35 reduziert.

Dazu wird eine einheitliche Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,30 m über Bezugspunkt festgesetzt, um eine proportional ausgewogene Gestaltung der Gebäude in Bezug auf ihre Geschosse zu erreichen. Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe des Alten Grenzweges. Die Regelung wurde im Sinne der Klarheit und Rechtssicherheit gegenüber der Regelung aus dem Ursprungsplan, der die gewachsene Geländehöhe als Bezugspunkt vorsah, modifiziert.

Hingewiesen wird hiermit auf § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) um bis zu 50% überschritten werden darf. Das gilt auch für den Änderungsbereich.

Baugrenzen
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Der Großteil des Änderungsbereichs ist von verkehrsbedingten Lärmimmissionen betroffen bzw. erfordert diesbezügliche Regelungen – siehe hierzu näher Abschnitt 4.4 dieser Begründung.

Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, was ebenfalls den Regelungen des B-Plans Nr. 118 für die übrigen WA-Teile entspricht. Damit sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorgaben gemäß NBauO.

## 4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) des Bebauungsplan Nr. 118 galt bisher gleichermaßen und ohne Differenzierung für die WA- wie für die MI-Gebiete in seinem Geltungsbereich. Angesichts der exponierten Lage des Baugebietes an einer der Haupteinfallsstraßen Soltaus sollen auch für die hier vorliegende Änderungsfassung Bauvorschriften über die Gestaltung gelten.

Mit Blick auf das geplante Vorhaben und dessen Maßstäblichkeit modifiziert die Stadt Soltau die ÖBV des Ursprungsplanes insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung: Zielsetzung ist es, diese ab einer Länge von 20 m zu gliedern, sowohl durch vertikale Versätze im Baukörper, als auch durch die Materialwahl. Der Materialwechsel kann horizontal wie vertikal erfolgen, so dass z.B. eine Änderung des Materials im dritten Geschoss (nicht Vollgeschoss) den Anforderungen genügt.

Die Regelungen zur Farbgebung werden im Sinne der rechtlichen Klarheit nunmehr an die RAL-Vorgaben angelehnt.

Die Regelungen zu Einfriedungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Hier ist kein Änderungsbedarf erkennbar.

*Die Regelung zu notwendigen Einstellplätzen wird unter Bezug auf § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO festgesetzt.*

## 4.4 Immissionsschutz

Der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 118 nahm Bezug auf die lärmtechnischen Regelungen des vormaligen Bebauungsplans Nr. 59/1 „Straßenverbindung Charlottenstraße – Walsroder Straße für den Bereich beidseitig Alter Grenzweg“. Die im seinerzeitigen Lärmgutachten prognostizierten Emissionen der geplanten Straßenverbindung (sog. innerörtliche Verbindungsstraße) auf der ehemaligen OHE-Trasse inkl. Kreisverkehrsplatz an der Walsroder Straße wurden bereits im B-Plan Nr. 118 nicht mehr berücksichtigt, da diese Planung aufgegeben wurde. Die sich daraus ursprünglich ergebenden, die Baugebiete im Plangebiet unnötig belastenden Festsetzungen wurden bereits im Zuge des B-Plans Nr. 118 aufgegeben.

Verblieben sind die sich aus der Walsroder Straße ergebenden Emissionen, infolge derer Maßnahmen sowohl zum passiven Schallschutz (Anforderungen an Fenster und Außenbauteile) wie auch betreffs der Freiflächennutzungen erforderlich wurden.

Zu der hier vorliegenden 1. Änderung wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, eine Aktualisierung der lärmtechnischen Beurteilungen vorgenommen[4]. Grundlage und gleichzeitig Anlass der Überarbeitung waren aktualisierte Verkehrsmengenangaben[5] auf der L 163 (wie auch auf dem Alten Grenzweg) und eine Berücksichtigung des Wegfalls der seinerzeit noch vorhandenen nächtlichen Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h: Nunmehr wurden wieder 50 km/h in Ansatz gebracht.

Aus Anlass einer konkret vorliegenden, diese Änderungsplanung mit veranlassenden Vorhabenplanung enthält das Gutachten neben allgemeinen, auf den Bebauungsplan bezogenen Aussagen auch Angaben zur Vorhabenplanung, insbesondere der damit einhergehenden Stellplatzplanung und deren Auswirkungen.

Festsetzungen in der Bauleitplanung:
Aufgrund der ermittelten verkehrlichen Immissionen vornehmlich der Walsroder Straße und untergeordnet des Alten Grenzweges werden am Tag Immissionspegel von 51 dB(A) bis 70 dB(A) – letztere im unmittelbaren Randbereich der Walsroder Straße – erreicht. In der Nachtzeit treten Pegel zwischen 41 und 60 dB(A) auf. Im Bereich der überbaubaren Fläche des Plangebietes werden die für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte tags wie nachts noch um 7 bis 8 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen.

Der Bebauungsplan setzt sog. Lärmpegelbereiche fest und definiert unter Bezug auf die DIN 4109[6]. die dort jeweils maßgebenden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen. Die Anforderungen an die Außenschalldämmung schutzbedürftiger Räume sind dabei unabhängig von der Einordnung des Baugebietes nach der Art der baulichen Nutzung.

Gegenüber dem Ausgangsplan Nr. 118 erfolgt aufgrund der erhöhten Verkehrslärmbelastung eine Verschiebung der Lage der Lärmpegelbereiche. Davon betroffen sind vornehmlich die Flurstück 5/3 und 5/7, sprich die planveranlassenden Vorhabensgrundstücke: Diese lagen vormalig nahezu vollständig in Lärmpegelbereich II und liegen nun aufgrund der erhöhten Verkehrslärmbelastung zu etwa 2/3 in Lärmpegelbereich III. Für das Bestandsgebäude Alter Grenzweg 1A / 1B gilt, dass dieses nach wie vor überwiegend in Lärmpegelbereich III liegt. Nur an der Westseite bzw. Teilen der Südwestfassade bedürfen die Außenbauteile aufgrund der erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Sicherung der Wohnruhe nunmehr den Anforderungen analog Lärmpegelbereich IV.

Während die Maßnahmen beim Neubau zwingend umzusetzen sind, ist bei bestehender Bausubstanz die Einhaltung der Schalldämmwerte erst bei genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen erforderlich. Dies galt auch schon bei der planungsrechtlichen Ausgangslage, sprich vor dieser 1. Änderung.

In den Lärmpegelbereichen II und III ist der Lärmschutz i.d.R. nur mit geringem baulichen und finanziellen Aufwand verbunden. Die im Rahmen des baulichen Wärmeschutzes i.d.R. ohnehin erforderlichen Anforderungen an Fenster genügen Lärmpegelbereich II und i.d.R. auch den Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs III. Für Lärmpegelbereich IV gilt, dass ein erhöhter baulicher Aufwand erforderlich werden kann, sofern, siehe oben, genehmigungsbedürftige bauliche Veränderungen geplant sind, zudem schutzbedürftige Räume betroffen sind und ungünstige Raumsituationen vorliegen. M.a.W.: Pauschale Aussagen

[4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung - 18007 - vom 26.02.2018
[5] Quelle: Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover
[6] DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den im Beiblatt 1 geregelten Ausführungsbeispielen und Rechenverfahren, 2016

dazu sind an dieser Stelle nicht möglich, da die konkrete örtliche Situation zu berücksichtigen ist.

Mit Blick auf den Schutz von Schlafzimmern und Kinderzimmern ist wichtig, dass in der Regel ab einem Außenlärmpegel von 45 dB(A) nicht mehr von einem ruhigen Schlaf ausgegangen werden kann. Für solche Räume sind daher Vorkehrungen zum Luftausaustausch auch bei geschlossenem Fenster erforderlich. Der Bebauungsplan setzt dies im Sinne einer Präzisierung der Regelungen des Ursprungsplans fest. Nicht davon betroffen ist lediglich die Ostecke des Plangebietes, sprich konkret von der Walsroder Straße abgewandten Fassaden in Lärmpegelbereich II.

Neben diesen Regelungen für die Wohnruhe im Haus bedarf es angesichts der Immissionssituation auch Regelungen betreffs der Nutzungen von Freiflächen. Diese werden aus dem Ursprungsplan Nr. 118 übernommen, da sich an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen grundsätzlich nichts geändert hat: Etwaige Freisitze oder Spieleinrichtungen für Kinder sind an der von der Walsroder Straße abgewandten Gebäudeseite hinreichend geschützt. Auf der zugewandten Seite bedarf es einer geeigneten Abschirmung, z.B. durch vorgelagerte (Neben)Gebäude oder kleinräumige Einfriedungen. Mit Blick auf die erhöhten Verkehrslärmimmissionen gelten diese Regelungen nunmehr bis zu einem Abstand von ca. 60 m von der Straßenachse der Walsroder Straße, während es vormalig nur ca. 35 m (Grenze des Lärmpegelbereichs IV) waren.

Erst mit der Aktualisierung der lärmtechnischen Regelungen wird die Stadt Soltau somit den Anforderungen an den Verkehrslärmschutz im Plangebiet vollumfassend gerecht und sichert gesunde Wohnverhältnisse im Sinne § 1 (6) Nr. 1 BauGB. Die getroffenen Festsetzungen, die im Grundsatz inhaltlich denjenigen aus dem Ursprungsplan entsprechen, jedoch die erhöhten Verkehrsmengen und die Geschwindigkeitsanpassung auf der Walsroder Straße berücksichtigen, sind nach Auffassung der Stadt Soltau nach wie vor gerechtfertigt und gleichermaßen geeignet und angemessen, um den Schutz vor Verkehrslärm zu regeln.

Vorhabenplanung:
Der Stadt Soltau liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, hier ein Mehrfamilienhaus, für das gemäß vorliegender Konzeption 26 Stellplätze, in Zuordnung zum Alten Grenzweg, vorgesehen sind. Es sei hier nochmal betont, dass diese Ansiedlungskonzeption exemplarisch ist und dass die gutachterlichen Berechnungsergebnisse nur insoweit eine Vereinbarkeit der Bebauung und der Parkraumsituation nachweisen, wie die endgültige Konzeption auch der hier untersuchten Situation entspricht.

Dennoch soll kurz auf die Ergebnisse eingegangen werden, weil damit der Nachweis erbracht werden kann, dass das Planungsziel einer innerstädtischen Verdichtung am vorliegenden Standort auch realistisch umzusetzen ist. Auf Grundlage der konservativen Ansätze der sog. Parkplätzlärmstudie kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass an allen umliegenden Immissionsorten die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete am Tage deutlich unterschritten und nachts, auch in der ungünstigsten Nachtstunde, eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Fahrgassen auf der Stellplatzanlage asphaltiert sind.

Mit Blick auf etwaige Balkone am geplanten Mehrfamilienhaus sei zudem darauf hingewiesen, dass an einem der Walsroder Straße zugewandten Balkon im Obergeschoss die Bezugspegel für Freiflächen von 58 dB(A) tags geringfügig überschritten werden, so dass hier ggf. abschirmende Maßnahmen zu prüfen wären.

Da der Bebauungsplan keinen Vorhabenbezug aufweist und z.B. die Stellplatzanlage nicht konkret verortet, verzichtet die Planung auf weitergehende, vorhabenbezogene Regelungen, sondern verweist diese in die Bauantragstellung, wo – soweit geboten – eine entsprechen-

den Berücksichtigung, ggf. auf Grundlage weitergehender lärmtechnischer Berechnungen, erfolgen muss.

## 4.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung
Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs ist über die Straße Alter Grenzweg gesichert. *Der Alte Grenzweg ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und nach Fertigstellung mit Verkehrszeichen 325 der Straßenverkehrsordnung (STVO) ausgewiesen worden, um u.a. für Schulkinder eine sichere Wegeführung zu gewährleisten und das Verkehrsaufkommen zu regulieren. Die Verkehrsfläche wird daher als „verkehrsberuhigt" festgesetzt, um diese Regelung auch langfrisitg zu sichern.*

Zur Walsroder Straße hingegen setzt der Plan aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest, so wie auch schon der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 118. *Das Planzeichen wird auf 15 m Länge festgesetzt, so dass sich unter Berücksichtigung des Abstandes zum Fahrbahnrand der L 163 ca. 20 m ergeben. Die Festsetzung des Ursprungsplans von 11 m wird insofern aktualisiert.* Gleiches gilt für die nördliche Grenze des Plangebietes im Übergang zur ehemaligen OHE-Trasse.

Im Einmündungsbereich wird das den Änderungsbereich leicht tangierende Sichtdreieck aus dem Ursprungsplan übernommen.

Hinweise:
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Innere Erschließung
Grundstücksbezogen, d.h. intern, bestehen aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes weder Anlass noch Erfordernis für konkrete Regelungen.

Die Grundstückszuwegung wird auf eine einzige Zufahrt pro Baugrundstück bei einer maximalen Breite von 5 m beschränkt, um eine Klarheit in den verkehrlichen Abläufen zu erzielen, auch mit Blick auf die verkehrsberuhigte Ausweisung des Alten Grenzweges und seine Funktion als Schulweg. Sollte diese Zufahrt mehr als 10 m lang sein, ist zum Nachbargrundstück aus gestalterischen Gründen eine 3 m breite Eingrünung herzustellen.

Die bei der Erschließung anfallenden Abfälle (auch Boden) sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Wie bereits in den bestehenden WA-Teilen des B-Plans Nr. 118 gilt auch hier, das erforderliche Stellplätze auf den Baugrundstücken bereit zu stellen sind; je Wohneinheit kann deren Anzahl jedoch auf 1,5 reduziert werden (im übrigen Geltungsbereich gilt eine Anzahl von 2 pro Wohneinheit), um den geplanten kleineren Wohneinheiten gerecht zu werden. Letztendlich dient diese Reduzierung der Anforderungen der Attraktivitätssteigerung im Sinne der Zielsetzungen der Innenentwicklung.

*Stellplätze auf dem Grundstück*
*Da für die Stadt Soltau eine sichere Schulwegführung und demgemäß geordnete Verkehrsverhältnisse im öffentlichen Straßenraum vorderste Priorität genießen, ist eine vollständige*

*Unterbringung erforderlicher Stellplätze auf dem Planungsgrundstück nachzuweisen. Dies wurde bisher schon textlich festgesetzt, siehe § 1 der textlichen Festsetzungen, letzter Satz. Die Stadt Soltau betrachtet einen mittleren (und für Mehrfamilienhäuser oftmals üblichen) Stellplatzschlüssel von 1,25 St / WE hier als unzureichend und setzt daher einen Stellplatzschlüssel von 1,5 St / WE fest (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 5), gleichbedeutend mit der höchsten Anzahl gemäß der in den Ausführungsbestimmungen genannten Spanne. Daraus ergibt sich eine zulässige Anzahl von 17 Wohneinheiten. Die Stadt Soltau hat als Zielgruppe vornehmlich ältere Bevölkerungsschichten im Blick, die bauliche Anlage soll entsprechend überwiegend barrierefrei errichtet werden. Die Anzahl von 2 St / WE, wie im Ursprungsplan, ginge daher am Bedarf vorbei. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohneinheiten geben wird, die gar keines festen Stellplatzes bedürfen. Ein Schlüssel von 2 St / WE ist einerseits mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Minderung von Versiegelung und andererseits angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Standorts und der damit einhergehenden Zielgruppenausrichtung nicht begründbar und aus Sicht der Stadt städtebaulich weder zielführend noch zeitgemäß. Der geänderte Entwurf wurde um einen verbindlichen Mindeststellplatzschlüssel von 1,5 St / WE ergänzt, um diesen planungsrechtlich abzusichern.*

Abfallentsorgung

Gemäß § 7 Ab. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen. Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen nach den §§ 7 und 15 KrWG zu gewähren.

## 4.6 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen bzw. kann entsprechend an die im Alten Grenzweg befindlichen Leitungsverläufe angeschlossen werden.

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist. Die Planung geht weiter davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind. Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.). Bis zum Satzungsbeschluss ist dies zu klären.

## 4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Bebauungsplan Nr. 118 enthält lediglich zurückhaltende Vorgaben zur Grundstücksbegrünung: Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m² vollendete Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist zwischen Straße und vorderer Baugrenze zudem ein standortheimischer Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Regelungen werden als Elemente der Stadtgestaltung hier übernommen. Für beide vorgenannten Regelungen gilt, dass bestehende Bäume oder Sträucher anrechenbar sind und dass diese bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen sind.

Im Ursprungsplan wird auf die Angabe einer Pflanzliste verzichtet, sondern sich auf den Terminus „standortheimisch“ beschränkt. Diese erste Änderung übernimmt dies entsprechend, da diese Regelung an diesem Standort – auch im Sinne der nachbarlichen Gleichbehandlung – als hinreichend angesehen wird.

Zudem wird geregelt, dass Stellplätze entlang des Alten Grenzweges ortsbildwirksam einzugrünen sind, sofern mehr als zwei Stück zusammenhängen. D.h.: Ein Doppelcarport wäre noch ohne Eingrünung möglich.

Ergänzend dazu wird mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild die Höhenlage der Gebäude geregelt, zudem sind örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Etwaiger Regelungen zur Kompensation bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht, zumal der Umfang der zulässigen Versieglung hinter dem Ursprungsplan zurückbleibt.

An dieser Stelle sollen hier mit Blick auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Lebensraumpotentiale kurz in den Blick genommen werden: Das Plangebiet ist zum Großteil bebaut. Die Freiflächen sind anthropogen geprägt und werden regelmäßig gemäht. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die L 163, den Alten Grenzweg und die umgebende Bebauung erheblich beeinflussten Umfeld, so dass die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG nicht erkennbar ist.

### 4.8 Weitere Festsetzungen / Regelungen

Nicht in die Änderungsfassung übernommen werden die textlichen Festsetzungen Nr. 2 (betr. Art der baulichen Nutzung im MI) sowie Nr. 6 (betr. Führung von Versorgungsanlagen – im öffentlichen Straßenraum). Beide Regelungen sind für den Änderungsbereich gegenstandslos.

Ebenso wird auf die Regelung zur Freihaltung des Bauwichs von Stellplätzen etc. verzichtet, weil es im vorliegenden Fall städtebaulich wünschenswert ist, das Gebäude im hinteren Grundstücksteil zu platzieren und Stellplätze zum Alten Grenzweg zuzuordnen. Stattdessen wird dafür eine Eingrünung verbindlich festgesetzt.

Kampfmittel:
Es wurde eine Luftbildauswertung angefordert, da gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes „nicht unterstellt werden kann, dass kein Kampfmittelverdacht vorliegt“. Der Bauherr ist aufgefordert, deren Ergebnisse abzuwarten und zu berücksichtigen.

## 5 Städtebauliche Werte

Auf die tabellarische Angabe städtebaulicher Werte kann verzichtet werden: Der gesamte Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 4.300 m² wird umgewandelt von MI mit einer GRZ von 0,6 in WA mit einer GRZ von 0,35.

**Teil B:**

# 6 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
zur Endfassung

Beschlussfassung
Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der Stadt Soltau wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister
(Röbbert)

---

Im Auftrag der Stadt Soltau
H&P, Laatzen, März / Sept. 2018