

Vorlage Nr.: 0143/2018
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	20.11.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	28.11.2018		N			

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

- Billigung des Entwurfes für die öffentliche Auslegung**
- Beschluss der öffentlichen Auslegung**

- Anlage 1: Würdigung (nicht öffentlich)
Anlage 2: Planzeichnung (verkleinert)
Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 4: Biotoptypenkartierung
Anlage 5: Artenschutzbericht
Anlage 6: Waldgutachten
Anlage 7: Immissionsgutachten
Anlage 8: Bodengutachten
Anlage 9: Lärmgutachten (wird nachgereicht)
Anlage 10: Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
Anlage 11: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 47 als Verkleinerung mit dazugehöriger Begründung

Bezug: Vorlage Nr.: 0065/2018

1. Sachverhalt und Rechtslage:

An der Winsener Straße soll in dem Bereich zwischen Kantweg und der Anlage des Reit- und Fahrvereins innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Dieses Projekt dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Es soll ein sozial ausgewogenes Quartier mit über 200 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen geschaffen werden. Dabei sollen auch die Nachhaltigkeit und die Zukunftsfähigkeit des Quartiers eine wichtige Rolle spielen. Insbesondere wurden dabei auch Wegestrukturen für den nicht-motorisierten Verkehr und qualitative Grünstrukturen im Quartier entwickelt.

Durch die Lage des Gebietes zwischen der Anlage des Reitvereins und dem Kantweg, ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vereins und der Anwohner nicht auszuschließen. Daher wurden sowohl mit Vertretern des Vereins, als auch mit Vertretern der Anwohner Gespräche bzgl. der Planung geführt. Die Ergebnisse sind in die Planung einbezogen worden (z.B. Änderungen der Pflanzstreifen).

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gebilligt. Diese Planungsunterlagen konnten in der Zeit vom 23.07. bis einschließlich 21.08.2018 im Internet und bei der Verwaltung eingesehen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise und die Würdigung dieser sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ – mit örtlicher Bauvorschrift – und mit der dazugehörigen Begründung sowie dem Umweltbericht ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Frist vorzusehen. Da in Niedersachsen vom 24.12.2018 bis zum 04.01.2019 Weihnachtsferien sind, wird der Entwurf für eine Dauer von sechs Wochen öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Zusätzlich werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Das Lärmgutachten (Anlage 9) kann voraussichtlich erst in der KW 47 fertiggestellt werden. Daher wird dieses nachgereicht. Infolgedessen sind ggf. auch geringfügige Änderungen in der Planzeichnung (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) notwendig.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes (und des Flächennutzungsplanes) sind Kosten verbunden. Die Übernahme dieser ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Soltau gesichert. Die Stadt bleibt künftig auch weiterhin Eigentümerin einer untergeordneten Teilfläche im Planungsgebiet. Daher ist sie als Projektteilnehmerin ebenfalls entsprechend den Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages anteilig an den Kosten der Planung (Bauleitplanverfahren, erforderliche Gutachten, etc.) beteiligt. Bis zum 31.03.2020 werden sich insgesamt für alle Projektteilnehmer Auszahlungen im Rahmen der Planungsarbeiten durch die Firma PGN Projektgesellschaft Nord GmbH in Höhe von ca. 210.000,00 EUR ergeben. Für die Stadt Soltau ergibt sich eine Kostenbeteiligung von 15 %, somit ca. 31.500,00 EUR. Diese Kosten trägt jeder Projektteilnehmer mit dem Risiko, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnbauprojektes bis zum 31.03.2020 nicht erfüllt werden.

Die benötigten Mittel für die anteiligen Kosten für das Jahr 2018 stehen sowohl im Teilhaushalt 61.1 (u.a. Kosten Bauleitverfahren) als auch im Teilhaushalt 23.1 zur Verfügung. Für das Jahr 2019 werden entsprechende Aufwendungen im Teilhaushalt 61.1 und 23.1 eingeplant.
Entsprechende Erträge aus der Bauleitplanung sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss beschließt:

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung,

wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung – in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch für die Dauer von sechs Wochen öffentlich ausgelegt.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert