

Vorlage-Nr. 16/2012

Beratungsfolge		Sitzungstermin	Tagesord- nungspunkt	öffent- lich	nicht- öffent- lich	Abstimmungs- ergebnis		
						Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	empfeht	15.05.2012	8	X				
Verwaltungsausschuss	empfeht	16.05.2012			X			
Rat der Stadt Soltau	beschließt	24.05.2012		X				

Bauleitplanung im Bereich Ebsbusch

- Anlagen:** 1. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
2. Übersichtslageplan

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Seit mehreren Jahren bemühen sich die Eigentümer der im beigefügten Lageplan (Anlage 2) mit B und C gekennzeichneten Flächen beiderseits der Straße Zum Ebsbusch um die Ausweisung ihrer Grundstücke als Wohngebiet.

Der Eigentümer der Flächen A war zunächst nicht abgeneigt, erklärte dann aber gegenüber der Stadtverwaltung, dass er an einer Ausweisung als Bauland nicht interessiert ist.

Der Eigentümer der Fläche B ist darauf angewiesen, dass die Eigentümer der westlich gelegenen Flurstücke ihm das Recht einräumen, die dort verlaufende Privatstraße und ein weiteres Wegegrundstück nutzen zu dürfen.

Der Eigentümer der Fläche B stellte dessen ungeachtet einen Antrag auf Bauleitplanung und vertritt die Auffassung, dass die gesicherte Erschließung keine rechtliche Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplans ist.

Die Verwaltung teilte dazu mit, dass die gesicherte Erschließung nachzuweisen ist, bevor eine Überplanung der Flächen A und C in Betracht kommen kann. Als Grund wurde angegeben, dass bereits der nicht unerhebliche Aufwand für die Änderung des Flächennutzungsplans mangels gesicherter Erschließung nicht zu rechtfertigen ist.

Die Eigentümerin der Fläche C stellte nun auch einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und auf Aufstellung eines Bebauungsplans. In dem Antrag hat sie die Bereitschaft zur Kostenübernahme für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erklärt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen einer noch zu vereinbarenden Kostenübernahmeerklärung.

Die Fläche C soll als Wohnbaufläche für ein Wohngebiet dargestellt werden. Aus der Darstellung soll ein Bebauungsplan entwickelt werden. Die Fläche kann über die Gemeindestraßen Zum Ebsbusch und Heidjerweg erschlossen werden. Die Straßen sind

als Tempo-30-Zone ausgeschildert und können zusätzlichen Anliegerverkehr aufnehmen.

Nach den Zielen der Raumordnung, die für Soltau als Mittelzentrum gelten, sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung über den eigenen Bedarf hinaus gesichert und entwickelt werden.

Als Mittelzentrum mit attraktiven Arbeitsplätzen und einem beachtlichen Einpendler-Überschuss ist es nach Auffassung der Verwaltung sinnvoll, stets ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken bereithalten zu können.

Nach der GEWOS – Studie besteht für die absehbare Zukunft ein gewisser Bedarf an Flächen für Neubebauung.

Folgende Gebiete befinden sich derzeit in der Umsetzung, im Verfahren oder in der Planung:

In der Umsetzung:

Bebauungsplan Nr. 95 "Zwischen Wiedinger Weg und Hummelweg"	rechtsverbindlich	1 Bauplatz
Bebauungsplan Nr. 103 "Wohnsiedlung Almaue"	rechtsverbindlich	ca. 80 Bauplätze (Erschließung noch nicht gesichert) 1. BA voraussichtlich 2012/2013 mit ca. 12 Bauplätzen
Bebauungsplan Nr. 115 "Wohnpark am Oeninger Weg"	rechtsverbindlich	noch 13 Bauplätze, davon 11 reserviert
Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 "Wohnsiedlung in der Drögenheide"	rechtsverbindlich	von den geplanten 270 Baugrundstücken sind 55 verkauft; im 5. Bauabschnitt sind noch 9 Bauplätze verfügbar

Im Verfahren:

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 "In den Hübent- ten"	ca. 25 Bauplätze
Bebauungsplan Nr. 117 "Wohngebiet östlich der Moorstraße"	3 – 4 Bauplätze

In Planung:

Lorenz-Wiegels-Straße	8 – 10 Bauplätze
-----------------------	------------------

Gottfried-von-Cramm-
Straße

ca. 35 Bauplätze

Georg-Droste-Weg

2 -3 Bauplätze

Da die Interessenten sehr unterschiedliche Ansprüche an die Lage der Baugrundstücke etc. haben, sollten die Angebote entsprechend vielfältig sein. So sind im Bereich "Zum Ebsbusch" nach den bisherigen Vorstellungen 14 Grundstücke in einer Größe von 740 m² bis 1.460 m² geplant.

Der Standort Ebsbusch zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage und die Lage direkt am Landschaftsraum um das Ahlftener Flatt aus. Dem entsprechend kann hier attraktives Wohnen entstehen, für Interessenten, die diese Standortfaktoren schätzen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Rat.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Gemeinderechts (Nds. Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG -, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit dem Antrag auf Bauleitplanung für die Fläche C hat sich die Antragstellerin zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen einer noch zu vereinbarenden Kostenübernahmeerklärung. Der Stadt Soltau entstehen keine Kosten.

3. Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag zur Fläche B:

Über den Antrag ist erst zu entscheiden, wenn die Erschließung gesichert ist und auch die genannten angrenzenden Flächen für eine Überplanung in Frage kommen.

Beschlussvorschläge zur Fläche C:

Alternative 1:

Für den Bereich, wie in Anlage 2 dargestellt, sollen der wirksame Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Kosten für die Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der Antragstellerin getragen.

Der Beschluss ist erst nach Abschluss der Vereinbarung zur Refinanzierung der Planungskosten ortsüblich bekannt zu machen.

Alternative 2:

Für den Bereich sollen der wirksame Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um westlich der Straße Zum Ebsbusch in einer Grundstückstiefe Bauland auszuweisen. Im Übrigen wie Alternative 1.

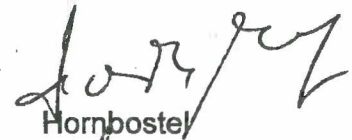
Alternative 3:

Derzeit wird kein Bedarf an der Ausweisung von neuem Bauland gesehen. Sobald sich ein Bedarf abzeichnet, ist der Antrag erneut zur Entscheidung vorzulegen.

4. Unterschrift des stellv. Fachgruppenleiters


Fischer

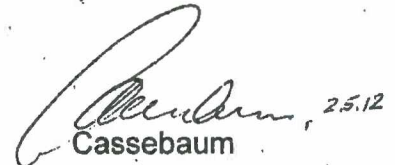
5. Unterschrift des Fachgruppenleiters 23


Hornbostel

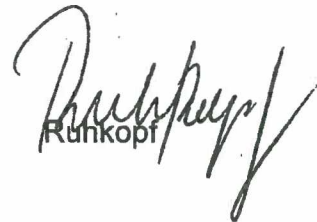
6. Unterschrift des Fachgruppenleiters 60


Witt

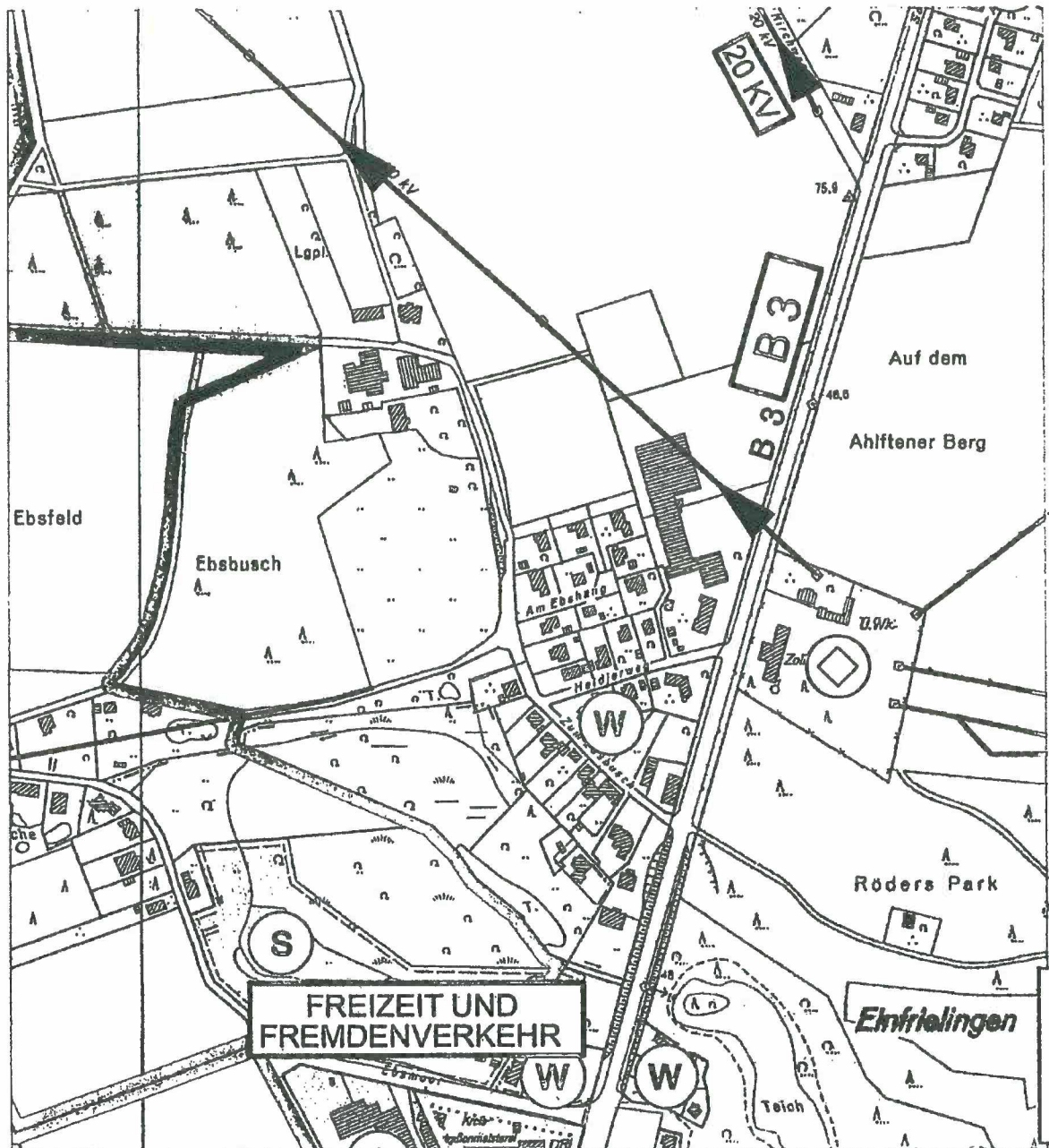
7. Unterschrift des Ersten Stadtrates


Cassebaum, 25.12

8. Entscheidung des Bürgermeisters


Runkopf

Anlage 1



Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

M. 1: 5000

Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

Art der baulichen Nutzung

 Wohnbauflächen	 Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr
 Gemischte Bauflächen	 Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Kurgebiete
 Dorfgebiete	 Sonderbauflächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Mischgebiete	 Sonderbauflächen für Verwaltung sowie sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Kerngebiete	 Sondergebiete
 Gewerbliche Bauflächen	 Sondergebiete mit Zweckbestimmung Biogasanlage sowie damit zusammenhängende Nutzung
 Sonderbauflächen	 Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nahversorgung/ergänzende Dienstleistungen
 Landwirtschaft und landwirtschaftstypische Nutzung einschließlich geruchsintensiver Betriebsteile (Tierhaltung/Biogas), Altenteiler	
 Landwirtschaftstypische Nutzung ohne erhebliche Geruchsemissionen und sonstige Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft, Altenteiler, Ferienwohnungen	

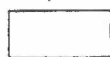
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Flächen Gemeinbedarf	 Gebäude sozialer Zwecke - Kindergarten
 Öffentliche Verwaltungen	 Kindergarten, Kindertagesstätte
 Schule	 Kirche
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	 Krankenhaus
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	 Stadt- und Kreisbücherei
 Post	 Einrichtung für Fernmeldewesen / Telekom
 Feuerwehr (Kat.-Zentrum, DRK)	
 Jugendheim, Jugendherberge, Haus der Jugend	

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	 Haupt-Rad-/Wanderweg
 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	 Bahnanlagen
 Planung	 Bahnanlagen, Planung
 Vorsorgeplanung	 Bahnhof
 Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	 Haltepunkt DB
 Ortsdurchfahrtsgrenze (nachrichtlich übernommen)	
 Parkplatz	
 Park + Ride - Anlage	
 Zentraler Omnibusbahnhof	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsanlagen



Brunnen



Kläranlage



Klärschlammbehandlung



Regenwasserrückhaltebecken



Wasser



Stadtwerke



Umspannanlage



Wasserwerk

Führung von Versorgungsanlagen

110 KV



Elt. Hauptfreileitung



Erdgasleitung

Grünflächen



Grünflächen



Parkanlage



Parkanlage mit Spielangeboten



Grünanlagen



Friedhof



Freibad



Spielplatz



Sportplatz



Jüdischer Friedhof



Niederungsgrün



Dauerkleingärten



Schießstand

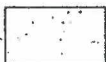


Private Grünflächen, Gartenland

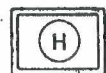


Private Grünflächen, Gartenland
mit Pufferfunktion

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



Heilquellenschutzgebiet



Wasserschutzgebiet / Schutzzone III

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen



Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung
von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald



Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung Schutzgebiete



Naturschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts-



Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts



§28a-Biotop nach NNatG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



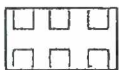
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

KD

Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

(und nachrichtliche Übernahmen)



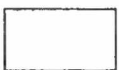
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

R= 100 m

Sicherheitsabstand zu Einzelbauvorhaben im Außenbereich

R= 200 m

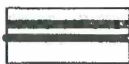
Sicherheitsabstand zu Gebieten mit geschlossener Bebauung und im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen



Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist



Richtfunktrasse Nr. 248, 883, 886 und 827 mit Schutzstreifen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)



Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)



Landwirtschaftliche Betriebsstätten



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

F

Aussenfeuerstellung



Gewässer "Große Aue"



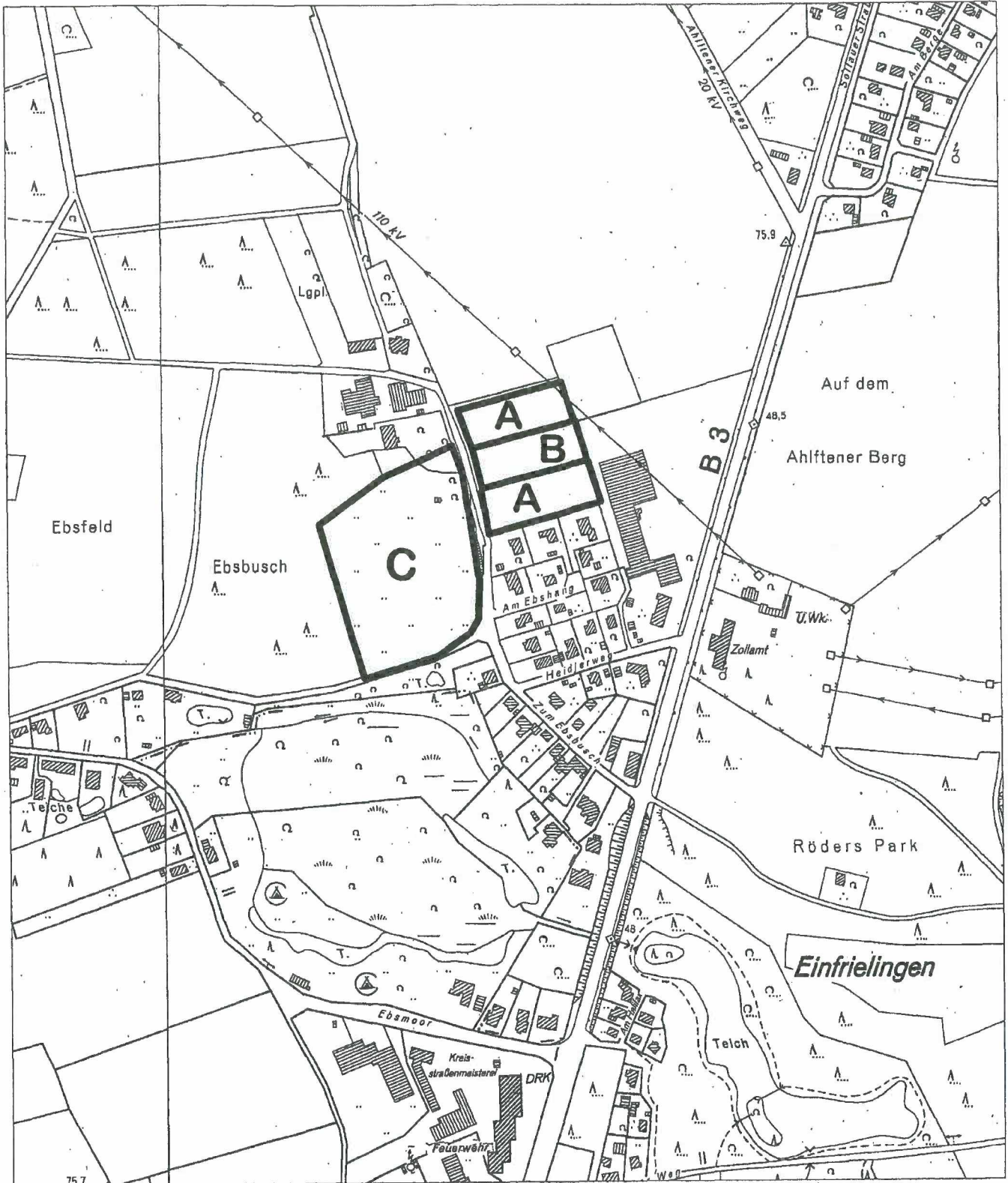
Renaturierung von Fließgewässern



Gemeindegrenze



Grenze militärischer Übungsgebiete



Lageplan M. 1: 5000

Flächen A, B, C