

Vorlage Nr.: 0044/2022
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	17.05.2022		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung			N			

Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße / Am Bahnhof,, mit örtlicher Bauvorschrift
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift
- Billigung des Entwurfs als Grundlage für die öffentliche Auslegung
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

- Anlage 1 Entwürfe Bebauungsplan Nr. 130 mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 65
- Anlage 2 Begründung und Umweltbericht zu den Entwürfen
- Anlage 3 Schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4 Verkehrsuntersuchung
- Anlage 5 Entwässerungskonzept mit Anlage
- Anlage 6 Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchung und abfallrechtliche Bodenbewertung
- Anlage 7 Strategie und Handlungskonzept 2040
- Anlage 8 Bebauungsplan Nr. 65 als Verkleinerung
- Anlage 9 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65
- Anlage 10 Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
- Anlage 11 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung_nicht öffentlich
- Anlage 12 Lageplan zum Entwurf der Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Wegeverbindung_nicht öffentlich

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Vorbemerkung:

Um die geplante Teilaufhebung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens rechtssicher darstellen zu können, erhielt der vorliegende Bebauungsplan einen neuen Titel und eine neue Nummer. Des Weiteren ist u.a. in der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als auch über die Teilaufhebung separat zu beschließen. Für die Teilaufhebung werden auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 130 eine selbstständige Präambel sowie die dazugehörigen Verfahrensvermerke aufgenommen. Die Begründung sowie der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 130 gelten auch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“.

In seiner Sitzung am 25.04.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“ beschlossen (siehe Vorlage 0031/2019).

Aufgrund der Abhängigkeiten zu anderen Planungen haben sich die weiteren Arbeiten am Vorentwurf zeitlich verzögert, sodass der Bauausschuss erst in seiner Sitzung am 12.10.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung billigte, die in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 durchgeführt wurde. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2021 zur Stellungnahme bis zum 08.12.2021 aufgefordert. Das Ergebnis und die Würdigung dieser beiden Verfahrensschritte sind aus Anlage 1 ersichtlich.

Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen wurden neben der Begründung auch Gutachten angepasst und überarbeitet. Außerdem wies das Katasteramt Soltau in seiner Stellungnahme vom 22.11.2021 darauf hin, dass die verwendete Plangrundlage nicht den Anforderungen der Nr. 41.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) genügt. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit Vertretern des Katasteramtes ist künftig abweichend zu der bisher nicht beanstandeten Vorgehensweise nun wie folgt zu verfahren (ggf. Ergänzungen dazu in der Sitzung des Bauausschusses):

Für jedes Bauleitplanverfahren ist eine aktuelle Plangrundlage beim Katasteramt oder einer anderen amtlich anerkannten Vermessungsstelle mit entsprechendem Vorlauf gegen Gebühr anzufordern. Die der Stadt Soltau vorliegenden ALKIS-Daten sind nicht ausreichend und können nicht für die Planunterlage in der Satzung verwendet werden. Künftig sind damit höhere Planungskosten für die Bauleitplanverfahren insgesamt und entsprechende zeitliche Vorlaufzeiten für das Katasteramt mit einzuplanen.

Für das hiesige Verfahren wurde eine aktuelle Plangrundlage vom Katasteramt angefordert und nunmehr verwendet.

Das von der Stadt geforderte Geh- und Radfahrrecht über das Grundstück (fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Fußgängerzone) ist im Rahmen einer Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss durch den Eigentümer zu sichern. Die Eintragung ist der Stadt Soltau gegenüber vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Zu den Ergänzungen / Änderungen im vorliegenden Entwurf gegenüber dem Vorentwurf wird in der Sitzung des Bauausschusses ergänzend vorgetragen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Entwürfe von Bauleitplänen mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Da hier kein wichtiger Grund vorliegt, wird der Entwurf für die Mindestdauer öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit ist der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Stellungnahme gegeben.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit.

Die öffentliche Auslegung wird nach entsprechendem Beschluss ortsüblich bekanntgemacht.

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

Für den Beschluss der öffentlichen Auslegung ist der Verwaltungsausschuss zuständig.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags (Kostenübernahmeerklärung) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Soltau gesichert. Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

1.

Der Entwurf der Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“ mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht sowie die als Anlage aufgezählten Gutachten werden in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt und im Nachgang gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht sowie die als Anlage aufgezählten Gutachten werden ebenfalls in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt und im Nachgang gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.