

Vorlage Nr.: 0024/2018
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	27.02.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	01.03.2018		N			

**2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 - mit örtlicher Bauvorschrift
- Billigung des Entwurfes als Grundlage für die öffentliche Auslegung
- Beschluss der öffentlichen Auslegung**

- Anlage 1: 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Harber Nr. 11, 2. Änd.
- Anlage 3: Variante B - Örtliche Bauvorschrift Bebauungsplan Harber Nr. 11, 2. Änd.
- Anlage 4: Variante B - Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan Harber Nr. 11, 2. Änd.
- Anlage 5: Artenschutzfachgutachten
- Anlage 6: Stellungnahme Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Anlage 7: Bebauungsplan Harber Nr. 11
- Anlage 8: Begründung zum Bebauungsplan Harber Nr. 11

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung – ist seit dem 11. April 1995 rechtsverbindlich und wurde mit dem Ziel der Deckung des dringenden Wohnbedarfes aufgestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist inzwischen bebaut.

Nördlich der Straße „Up de Linnen“ befindet sich eine ca. 22.000 m² große unbebaute Fläche. Die Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau (AWS) hat den ersten Teilbereich (ca. 8.500 m²) dieser Fläche gekauft, für die verbleibende Fläche hat die AWS ein Vorkaufsrecht. Die gesamte Fläche soll abschnittsweise u.a. mit weiterer Wohnbebauung entwickelt werden. Die Erschließung sowie die Vermarktung der Grundstücke wird von der AWS durchgeführt.

In diesem Zusammenhang ist der Wegfall der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 11 bislang festgesetzten Stichstraße vorgesehen. Stattdessen soll die Erschließung durch eine Ringstraße erfolgen. Zudem soll die bislang ausgewiesene Spielplatzfläche aufgegeben werden, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht. Stattdessen werden auf dieser Fläche weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden an die heutigen Bedürfnisse und Vorstellungen der Bevölkerung angepasst, die im

Wesentlichen durch eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke begründet ist. Die Grundzüge der bisherigen Planung sollen jedoch nicht verändert werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfordert die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 11 sowie die erste Änderung dieses Bebauungsplanes wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese treffen insbesondere prägende Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer. Zulässig sind bisher nur rote bis rotbraune Dachziegel sowie rote bis braune Fassaden aus Ziegelmauerwerk und Fassaden aus Holz. Da diese Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (145.000 m²) in der Örtlichkeit eingehalten werden, sind diese Festsetzungen prägend (siehe Anlage 3 Begründung zum Bebauungsplan, Seite 10-12).

In Anbetracht dieser prägenden Gegebenheiten sowie unter planerischen Gesichtspunkten, insbesondere Einheitlichkeit im Quartier, hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften erarbeitet (Variante A). Diese weicht in wenigen Punkten (Gestaltung der Dächer und Fassaden) von der Richtlinie des Rates für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau ab. Diese Abweichungen sind städtebaulich jedoch aus Sicht der Verwaltung objektiv begründbar und hinnehmbar.

Auf der anderen Seite muss jedoch auch die Vermarktung der Grundstücke betrachtet werden. Die AWS weist darauf hin, dass eine Vermarktung bei geringeren Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften erfahrungsgemäß erfolgreicher sein wird (Variante B).

Beide Varianten werden im Folgenden noch kurz erläutert und begründet, um als Grundlage für eine politische Entscheidung zu dienen. Die zwei Varianten der örtlichen Bauvorschriften sind in den Anlagen enthalten.

Variante A:

Die Verwaltung schlägt aus städtebaulicher Sicht vor, die örtlichen Bauvorschriften der zweiten Änderung den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes und der ersten Änderung anzupassen. Ziel ist es, eine gewisse Einheitlichkeit im Gebiet zu gewährleisten. Abweichend von der Richtlinie des Rates für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau sollen nur rote bis rotbraune Dächer in geneigter Form zulässig sein. Flachdächer sind nicht vorgesehen. Die rote bis rotbraune Dacheindeckung sowie die einheitliche Fassadengestaltung ist besonders in Harber ein zentraler Faktor des Ortsbildes. Eine deutliche Aufweichung dieser Gestaltungsvorschriften würde den Charakter des Ortsbildes erheblich stören. Um den aktuellen Trends gerecht zu werden und eine bessere Vermarktung zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung jedoch vor, abgesehen von den prägenden roten bis rotbraunen Fassaden aus Ziegelmauerwerk auch verputzte Fassaden und die aufgelisteten Weißtöne zuzulassen. Da in anderen Gebieten der Stadt Grundstücke mit weicheren Gestaltungsvorschriften angeboten werden (z. B. Wolterdingen), steht es den Bauherren grundsätzlich offen sich für ein Gebiet, welches ihren Bauwünschen entspricht zu entscheiden.

Die Darstellungen im Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung (Anlagen 1 und 2) entsprechen der Variante A.

Variante B:

Im Hinblick auf eine bessere Vermarktung werden in dieser Variante freiere Gestaltungsvorschriften vorgeschlagen. Da die meisten Interessenten nur ein Eigenheim planen und bauen, möchten die Bauherren überwiegend nicht in der

Gestaltung ihres Eigenheimes eingeschränkt werden und Gestaltungsfreiheit haben. So entsprechen die textlichen Festsetzungen der Variante B der Richtlinie des Rates für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau. Diese Richtlinie sieht insbesondere keine Festsetzungen zu Fassaden vor. Zulässig sind geneigte Dächern mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad mit Dachsteinen aus Ziegel oder Beton in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit. Außerdem sind auch Flachdächer in Neubaugebieten zulässig. Mit diesen geringen Vorgaben wäre den Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit gegeben. Der Entwurf der Begründung, Variante B und die örtliche Bauvorschrift, Variante B (Anlagen 3 und 4) entsprechen der Variante B.

Die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Michael Beuße mbH ist zurzeit in finaler Bearbeitung und wird rechtzeitig zur öffentlichen Auslegung fertiggestellt. In der beigefügten Stellungnahme (Anlage 6) wird die Versickerungsfähigkeit der Böden bestätigt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 mit der dazugehörigen Begründung ist gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Frist vorzusehen. Da in Niedersachsen vom 19.03. bis zum 03.04.2018 Osterferien sind, wird der Bebauungsplan 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 bekanntgemacht.

Aufgrund der Novellierung des BauGB 2017 wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet auf der Internetseite der Stadt Soltau eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Kosten verbunden. Die Übernahme dieser ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) zwischen den Vorhabenträgern AWS und der Stadt Soltau gesichert. Dadurch entstehen der Stadt keine Kosten. Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss beschließt:

Aufgrund der Vorlage der Verwaltung

Soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den Siedlungen“ geändert werden.

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden; von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen.

Die Variante ____ des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 wird als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer von sechs Wochen öffentlich ausgelegt.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert

