

Vorlage Nr.: 0083/2023
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	29.08.2023		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung			N			

Bauleitplanung Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark

- 1. Aufhebung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Volksbank/Wilhelmstraße"**
- 2. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark"**
- 3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im Bereich zwischen Mühlenstraße und Böhmepark**

Anlagen:

1. Geltungsbereiche vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 (Aufhebung Aufstellungsbeschluss)
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 127 (Aufstellungsbeschluss)
3. Geltungsbereich Bebauungsplan Mühlenstraße Böhmepark (Aufstellungsbeschluss)

Bezug: Vorlage 0144/2018

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Das Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1-3 Ecke Mühlenstraße wurde im Sommer 2022 abgebrochen. Das abgebrochene Gebäude war eine Straßenrandbebauung zur Wilhelmstraße und Mühlenstraße. An dieser Stelle soll ein neues Geschäftshaus entstehen, welches einen größeren Abstand zur Wilhelmstraße und Mühlenstraße einhalten soll.

Ein Freiraum vor einem neuen Gebäude würde erheblich zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Die Sicht auf die denkmalgeschützten Gebäude im Eingangsbereich der Mühlenstraße würden ebenso freigegeben, wie auf den Eingang zum Böhmepark von der Wilhelmstraße, östlich des Geschäftshauses. Ebenso würden die Fußgänger und Radfahrer, die aus Richtung Mühlenstraße die Wilhelmstraße Richtung Fußgängerzone queren wollen, mehr Raum und ein größeres Sichtfeld erhalten.

Da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, muss sich ein Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die Umgebung einfügen. Die Einfügung bezieht sich auch auf die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück. Da sich ein Zurückrücken des Gebäudes nicht einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Es ist vorgesehen, dass das Grundstück Wilhelmstraße 1-3 wie bisher verkehrlich von der Mühlenstraße erschlossen wird. In der Vorbereitenden Untersuchung der Innenstadt Soltau von Mai 2020 wurde die wichtige Verbindungsfunktion für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen Marktstraße und Mühlenstraße hervorgehoben. Darüber hinaus wurde die heute unattraktive Wegeverbindung von der Fußgängerzone in den Böhme-Park als städtebaulicher Missstand festgestellt. In der Vorbereitenden Untersuchung ist die Neugestaltung der Mühlenstraße als zentrale Verbindungssachse zwischen der Fußgängerzone und den nördlichen Quartieren der Innenstadt als Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen.

Diese städtebaulichen Überlegungen zur Aufwertung dieses Bereiches werden jedoch nicht kurzfristig abgeschlossen sein. Um einem Vorhaben heute eine Planungssicherheit geben zu können, soll der Vorhabenträgerin die Zusage an der Erarbeitung einer gemeinsamen Lösung gegeben werden: Sofern die Stadt Soltau im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme weitere Einfahrtsbeschränkungen von der Wilhelmstraße in die Mühlenstraße plant, sichert die Stadt Soltau der Trägerin des Bauvorhabens auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1-3 zu, eine neue einvernehmliche Zufahrtsregelung von der Wilhelmstraße für das Grundstück zu finden.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes zwischen Mühlenstraße und Böhme-Park ist eine mehrgeschossige Wohn- und / oder gewerbliche Nutzungen mit einer dazugehörigen Stellplatzanlage geplant. Da sich eine solche Bebauung ebenfalls nicht gemäß § 34 BauGB einfügen würde, soll auch für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Bauleitplanverfahren erfolgt in einem separaten Verfahren, um beschleunigt vorrangig ein Baurecht im vorderen Bereich Wilhelmstraße und Mühlenstraße zu erreichen.

Der Rat der Stadt Soltau hat in der Sitzung am 06.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Volksbank Wilhelmstraße“ beschlossen, der Geltungsbereich ist in der Anlage 3 dargestellt. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin wurden die Planungen für diesen Bebauungsplan bisher nicht begonnen. Aufgrund der neuen Planungen soll dieser Bz7u eschluss aufgehoben und die Aufstellung der vorbeschriebenen Bebauungspläne beschlossen werden.

Für den Beschluss über die Aufstellung von Bauleitplänen ist der Verwaltungsausschuss zuständig (§ 76 NKomVG).

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

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin werden im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages gesichert (Kostenübernahmeerklärung).

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Der Beschluss des Rates vom 06.12.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 wird aufgehoben.
2. Für den in der Anlage zur Vorlage gekennzeichneten Bereich „Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“ soll ein Bebauungsplan Nr. 127 aufgestellt werden.
3. Für den in der Anlage zur Vorlage gekennzeichneten Bereich zwischen der Mühlenstraße und dem Böhmepark soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
4. Die Stadt Soltau sichert der Vorhabenträgern des Bauvorhabens auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1-3 zu, einvernehmlich eine neue Zufahrtsregelung von der Wilhelmstraße für das Grundstück zu finden, soweit die Stadt Soltau im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme weitere Einfahrtsbeschränkungen von der Wilhelmstraße in die Mühlenstraße plant und umsetzt.