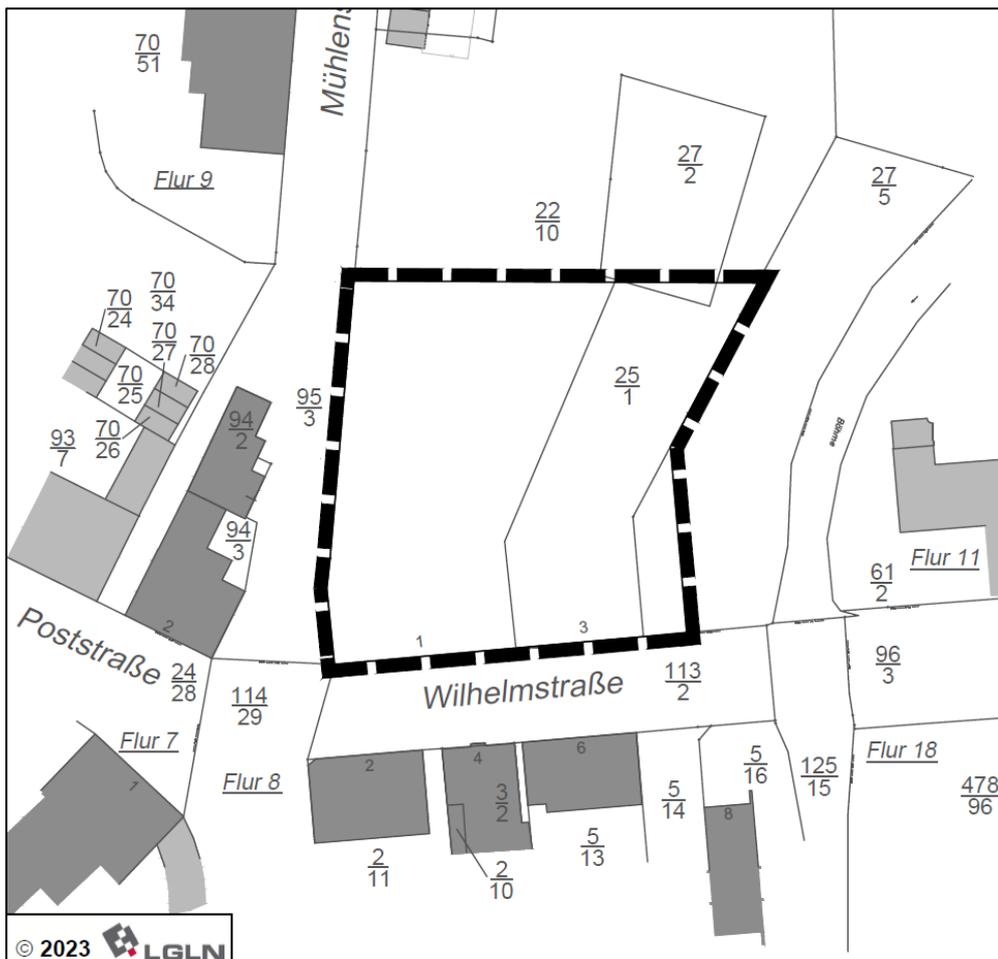


Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 127

„Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“

Landkreis Heidekreis



© 2023 LGLN

Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 20.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	5
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022	6
5.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis – Entwurf 2015	8
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	11
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2.1	Mindestgrundstücksgröße	13
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	13
6.2.3	Bauweisen und Baugrenzen	16
6.2.4	Grundflächenzahl (GRZ)	16
6.2.5	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	17
6.3	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.....	17
6.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	18
6.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	19
6.6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	20
7	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))	21
7.1	Anzahl der Einstellplätze	21
8	Verkehrerschließung	22
8.1	Motorisierter Individualverkehr.....	22
8.2	Fuß- und Radweg	22

8.3	ÖPNV-Anbindung	23
9	Nachrichtliche Übernahme	23
9.1	Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt	23
9.2	FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“ (DE 2924-301)	24
9.3	Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ (LSG HK 00050)	24
10	Umweltbelange	24
10.1	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
10.2	Natur und Landschaft	26
10.2.1	Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
10.2.2	Projektwirkungen	30
10.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	32
10.2.4	Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung	33
11	Ver- und Entsorgung	33
12	Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz und Kampfmittel	34
13	Billigung	36

Anlagen

1. Geotechnischer Bericht, BVH Neubau Volksbank Haus, Mühlenstraße/Wilhelmstraße, 29614 Soltau, *erstellt Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 18. Juni 2020*
2. FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Bebauungsplan „Wilhelmstraße Ecker Mühlenstraße“ Nr. 127 der Stadt Soltau, erstellt EGL – *Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 18. September 2023*
3. Lärmtechnische Untersuchung, Neubau des Volksbankhauses, *erstellt M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 31. August 2020*

1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Soltau im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Soltau handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. November 2023 (Nds. GVBl. S. 250).

Stand des Verfahrens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 liegt im Stadtgebiet der Stadt Soltau und umfasst das Grundstück eines zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäudes. Aus diesem Grund kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Soltau im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zu Gute kommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Da das geplante Vorhabengebiet ein bislang bebautes Grundstück umfasst, welches im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 127 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten neu überplant wird und die Planinhalte somit keine weitreichenden städtebaulichen Zielsetzungen umfassen, kann auf eine

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Am 28.09.2023 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2023 aufgefordert, bis zum 03.11.2023 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 02.10.2023 bis 03.11.2023 abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, unmittelbar an der Autobahn 7 (A7) und gehört somit zum Landkreis Heidekreis. Die Entfernung zu den Städten Bremen, Hamburg und Hannover umfasst jeweils ca. 70 Kilometer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 liegt im zentralen Stadtgebiet der Stadt Soltau in fußläufiger Erreichbarkeit des Rathauses sowie der Fußgängerzone. Der Plangeltungsbereich umfasst ein zwischenzeitlich geräumtes Grundstück im zentralen Stadtgebiet der Stadt Soltau. In westliche Richtung wird es durch die Mühlenstraße sowie in südliche Richtung durch die Wilhelmstraße (B 71) begrenzt. Östlich schließt eine fußläufige Wegebeziehung entlang der Böhme an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine private Parkplatzanlage, welche im Zuge des Vorhabens anteilig überplant wird.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m².

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“ wird auf die Überplanung der Straßenverkehrsflächen der Mühlenstraße als auch der Wilhelmstraße verzichtet. Da es sich im Bereich des Plangebietes um bereits bestehende Straßenverkehrsflächen handelt, besteht keine Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Einbeziehung.

3 Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Stadtgebiet der Stadt Soltau. Die bislang bestehenden Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen, sodass sich das Plangebiet aufgrund seiner besonders attraktiven Lage für eine baurechtliche Überplanung zur Wiedernutzbarmachung anbietet. Für

die Fläche des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan der Stadt Soltau, sodass sich eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Um für die Entwicklung der Fläche unabhängig von dem Bewertungsmaßstab des § 34 BauGB eine Entwicklung zu ermöglichen und hierbei unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine erhöhte Verdichtung vorzusehen, erfolgt seitens der Stadt Soltau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die brachliegende Fläche des Plangebietes im zentralen Stadtgebiet der Stadt Soltau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO als Kerngebiet festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zu schaffen. Durch die Festsetzung eines Kerngebietes ergibt sich die Möglichkeit einer Nutzungsentwicklung entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2015, RROP-Entwurf).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landesraumordnungsprogramm (LROP) fortgeschrieben.

Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

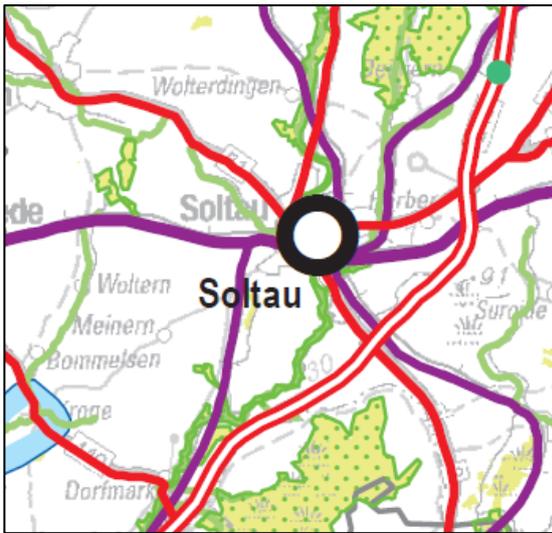


Abbildung 1: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

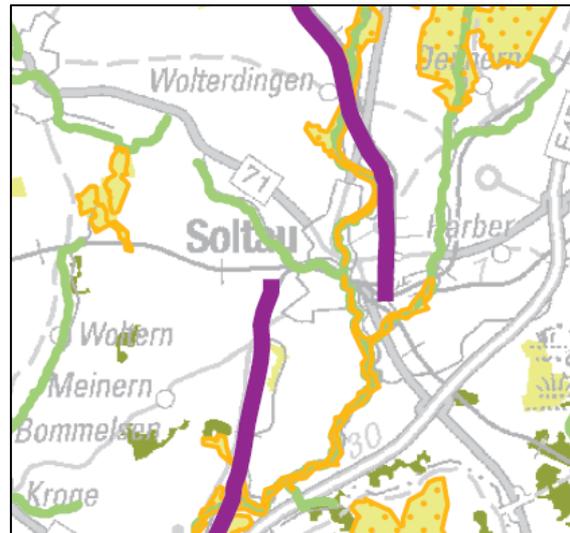


Abbildung 2: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Ziff. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Die Vorgaben der Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Soltau nicht entgegen. Das Vorhaben überplant ein zwischenzeitlich brachliegendes Grundstück innerhalb des historischen Stadtkernes von Soltau. Unmittelbar östlich grenzt das FFH-Gebiet „Böhme (DE 2924-301) an das Plangebiet an. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, um sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet Netz Natura 2000 ergeben.

Die Neubekanntmachung der LROP-Verordnung 2017 enthält für die Fläche des Vorhabengebietes keine weitergehenden Darstellungen.

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziff. 01 (1) Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Ziff. 01 (4) Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Ziff. 03 (1 -3) Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

In den ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Die Stadt Soltau berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022, indem sie zur Stärkung der sozialen Infrastruktur mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Kerngebietes (MK) und somit zur Erweiterung des Angebotes von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur schafft.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis – Entwurf 2015

Am Freitag, dem 25. September 2015, hat der Kreistag des Heidekreises beschlossen für den Entwurf 2015 des "Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis" (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen.

Zurzeit werden die Stellungnahmen ausgewertet, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind. (www.heidekreis.de)

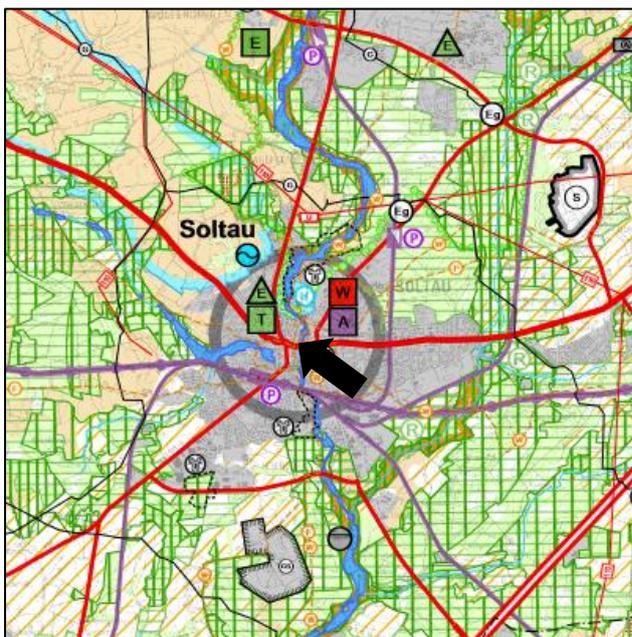
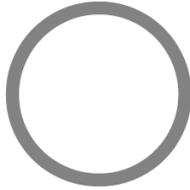


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Heidekreis, Entwurf 2015; Quelle: www.heidekreis.de

Der Entwurf (2015) des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Heidekreis stellt die Stadt Soltau, wie im LROP festgelegt, als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Stadtgebietes der Stadt Soltau, unmittelbar westlich der Böhme und des Böhmeplatzes.

Raum- und Siedlungsstruktur



Mittelzentrum

Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus

Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt

Vorranggebiet Eisenbahnstrecke

Vorranggebiet Bahnhof/Haltepunkt

Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride

Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung

Die zeichnerischen Darstellungen des „Entwurfs (2015) des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis“ stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Soltau nicht entgegen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziff. 01 Im Landkreis Heidekreis soll eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden.

Ziff. 02 Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentral-örtliche System ausgerichtet zu erfolgen.

Ziff. 04 Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereichen zu berücksichtigen. Auf eine Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung durch Großbäume, Parks, Grünstreifen, Wiesenflächen und anderem ist zu achten.

Ziff. 05 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten.

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

Ziff. 01 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Oberzentren, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Ziff. 02 Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Ziff. 07 Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Die ausreichende Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den MIV ist sicherzustellen.

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Ziff. 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Eine Anpassung der Einrichtungen und Angebote an die zentralörtliche Funktion der jeweiligen Gemeinde ist dabei zu beachten.

[...] Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes

3.1.3 Natur und Landschaft

Ziff. 01 Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen sowie zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sollen insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen bewahrt werden. [...]

Ziff. 02 Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist im Landkreis Heidekreis ein regionaler Biotopverbund aufzubauen. Dabei sollen neben Flächen mit regionaler Bedeutung für den Biotopverbund auch Landschaftselemente Berücksichtigung finden, für die der Heidekreis eine besondere überregionale Verantwortung trägt.

Auf Ebene der Regionalplanung werden zur Unterstützung der Umsetzung dieses Ziels in der zeichnerischen Darstellung Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete ruhige Erholung in Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie Vorranggebiete Natura 2000 festgelegt.

Die Stadt Soltau berücksichtigt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Heidekreis, indem sie ein brachliegendes Grundstück innerhalb des zentralen Stadtgebietes einer neuen Nutzung zuführt ohne die östlich des Plangebietes angrenzenden Bereiche der Böhme zu beeinträchtigen. Durch die Ausweisung eines Kerngebietes ermöglicht die Stadt Soltau planungsrechtlich die Stärkung des zentralen Stadtgebietes, indem sie die Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ermöglicht. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Stadtgebietes besteht eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV. Die nächstgelegene Haltestelle „Wilhelmstraße“ befindet sich ca. 100m östlich des Plangebietes.

Trotz der Lage innerhalb des zentralen Stadtgebietes grenzt die Fläche des Vorhabengebietes an einen sensiblen Naturraum an. Aus diesem Grund sieht die Stadt Soltau im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 die Erstellung einer FFH-Vorprüfung „Böhme DE 2924-301“ vor, um die entsprechenden Bereiche zu schützen. Gleichzeitig erfolgt im Zuge des Vorhabens die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, um der Öffentlichkeit über die Fläche des Plangebietes eine Zugänglichkeit zu dem BöhmePark zu ermöglichen.

Die Stadt Soltau folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Entwurf 2015), indem sie durch die Ausweisung eines Kerngebietes im zentralen Stadtgebiet der entsprechenden Brachfläche eine neue Nutzung zuführt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Stärkung des Mittelzentrums durch eine weitergehende Ansiedlung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Kultur. Gleichzeitig ermöglicht das Vorhaben die Ansiedlung von Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses. Die Stadt Soltau kommt somit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 ihrer Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nach.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

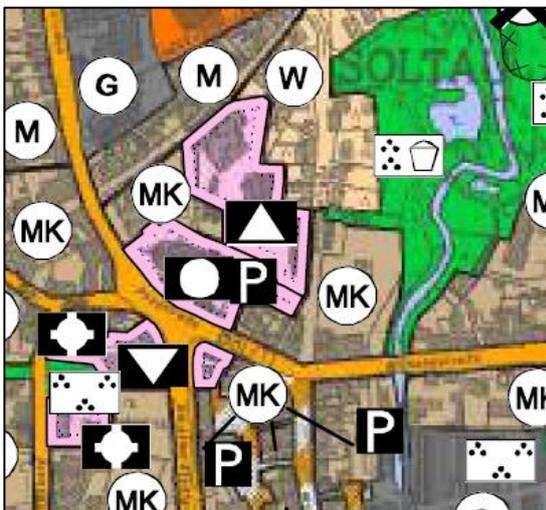


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Soltau; Quelle: Stadt Soltau

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt die Fläche des Plangebietes bereits als Kerngebiet (MK) dar.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau im Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 127 folgt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127

Die Fläche des Vorhabengebietes ist bislang planungsrechtlich nicht überplant.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Kerngebietes (MK) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Einzelhandelseinrichtungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb des Kerngebietes (MK) unzulässig.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Kerngebieten (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen, Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Wilhelmstraße liegt innerhalb des historischen Stadtkerns, in dem sich Einzelhandelsbetriebe, Praxen und Büros angesiedelt haben. Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil oberhalb der Erdgeschossenebene.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes entspricht die festgesetzte Nutzungsform eines Kerngebietes der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Soltau innerhalb des Plangebietes Nutzungen anzusiedeln, die das zentrale Stadtgebiet ergänzen. Aufgrund dieser besonders zentralen Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Mühlenstraße sieht die Stadt Soltau eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor. Sonstige Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Somit ist sichergestellt, dass die attraktive Straßenlage für Handelsbetriebe und weitere zentrale Einrichtungen genutzt werden kann. Die gute Einsehbarkeit durch Kunden kommt den entsprechenden Nutzungen zu Gute, welche für Wohnnutzungen in der Erdgeschossenebene eher als störend empfunden würde. Eine gleichzeitige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschossenebene könnte aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs zu Nutzungskonflikten führen. Aus diesem Grund erfolgt über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 eine klare Gliederung der zulässigen Nutzungen. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe stark reglementiert. Eine derartige Nutzung mit den erforderlichen Nebenanlagen fügt sich städtebaulich **nur bedingt** in das umgebende Ortsbild der Stadt Soltau ein. Dieses ist durch eine kleinteilige Struktur von Nutzungseinheiten geprägt, sodass ein Einzelhandelsbetrieb **mit einem unverhältnismäßigen Bauvolumen** innerhalb des Plangebietes eine Fremdkörperwirkung darstellen würde. Zudem bedürfen entsprechende Nutzungen eines

deutlich größeren Umfanges an Stellplatzflächen, sodass auch diese eine deutliche Veränderung innerhalb des bestehenden Stadtbildes bewirken würden. Hinsichtlich der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude und deren Umgebungsschutzbereiche sieht die Stadt Soltau durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen eine starke Begrenzung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor, um das bestehende Stadtbild zu wahren.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage innerhalb des historischen Stadtkernes von Soltau sowie der geringen Plangebietsgröße erfolgt ein Ausschluss der gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Ein weitergehender Ausschluss erfolgt für Spielhallen, Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetrieben sowie sonstigen ähnlichen Gewerbebetrieben für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr. Die entsprechenden Nutzungen können hinsichtlich ihrer Öffnungszeiten zu Nutzungskonflikten innerhalb des Gebietes als auch dessen Umfeld führen. Gleichzeitig sind die v.g. Nutzungen oftmals mit negativen Assoziationen verbunden, sodass sie dazu führen können, dass die umliegenden Einrichtungen durch Touristen oder anderen Kundengruppen weniger frequentiert werden. Aus diesem Grund erfolgt seitens der Stadt Soltau ein vollständiger Ausschluss der entsprechenden Nutzungen für das im historischen Stadtkern befindliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) muss die Größe des Baugrundstückes je Einzelhandelsbetrieb mindestens 2.000 m² betragen.

Die Ansiedlung u.a. von Einzelhandelsbetrieben ist zur Belebung der Stadtstruktur seitens der Stadt Soltau innerhalb des Vorhabengebietes gewünscht. Gleichzeitig bedürfen Einzelhandelsbetriebe oftmals weitergehender Nebenflächen, wie insbesondere einem Umfang von Kundenstellplätzen. Um sicherzustellen, dass der Umfang der Einzelhandelsbetriebe und er damit verbundenen Nebenflächen im Außenbereich nicht zu negativen Auswirkungen auf das bestehende Stadtbild führt, sieht die Stadt Soltau eine Mindestgrundstücksgröße je Einzelhandelsbetrieb vor.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 10, § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden maximal zulässige Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut).

Der 1. mittlere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Traufpunkt.

Der 2. mittlere Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossenebene ist der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG). Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe ist unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Fußbodenhöhe um bis zu 20 cm ist zulässig.

Der untere Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bezugsfläche von Normalhöhennull.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie), Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN) an die bestehenden Gebäude innerhalb des historischen Stadtkernes der Stadt Soltau anpassen. Der Erhalt des historischen Stadtbildes ist im Zuge der baulichen Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund besteht für die „alten Teile der Soltauer Innenstadt“ eine Gestaltungssatzung (vgl. Ziff. 9.1).

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte Firsthöhe von 76,50 m über Normalhöhennull (ü.NHN) entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 17,30 m über der Geländeoberfläche. Die umliegenden Gebäude entlang der Mühlenstraße weisen im Vergleich niedrigere Firsthöhen auf. Das Gebäude im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Poststraße umfasst im rückwärtigen Bereich eine Bestandshöhe von 74,71 m über Normalhöhennull (ü.NHN). Auch das weiter nördlich gelegene Bestandsgebäude entlang der Mühlenstraße umfasst mit 73,64 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) eine geringere Firsthöhe als sie in Bezug auf Normalhöhennull innerhalb des Plangebietes festgesetzt ist. Die zulässige Firsthöhe innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 127 fügt sich dennoch grundsätzlich in die umliegende Bestandsbebauung ein, da das Maß der baulichen Nutzung nicht im großen Maß von einander abweicht und die Gebäude nicht unmittelbar aneinander angrenzen. Ein städtebauliches Einfügen ergibt sich nicht zwangsläufig nur aus einer identischen Bauhöhe, vielmehr entscheidet das Gesamtbild einer Entwicklung über eine stimmige städtebauliche Gestalt. Durch die maßgebliche „Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt“ ist ein Einfügen des künftigen Gebäudes in das Umfeld des Plangebietes gewährleistet. In Verbindung mit der zulässigen Zahl von drei Vollgeschossen [III] ermöglichen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 hinsichtlich des Grundsatzes „des sparsamen Umganges mit Grund und Boden“ eine hohe Nutzungseffizienz des Plangebietes, welche aber gleichzeitig das historische Ortsbild der Stadt Soltau nicht beeinträchtigt. Durch das zurückgesetzte Baufenster nimmt sich die künftige Bebauung in ihrer Wirkung zusätzlich zurück, sodass eine stimmige bauliche Entwicklung erfolgt.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe (FH) durch betriebsbedingte technische Anlagen umfasst unter anderem die Errichtung von Paneelen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie. Die betreffenden Anlagen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die bauliche Wirkung der geplanten Entwicklung. Die Erweiterung der festgesetzten Gebäudehöhe, um die entsprechenden Anlagen mit einzubinden, würde in der Gesamtheit eine stärkere bauliche Entwicklung ermöglichen. Durch die zulässige Überschreitung durch betriebsbedingte technische Anlagen ist sichergestellt, dass die künftigen Gebäude im städtebaulich verträglichen Umfang errichtet werden.

Ergänzend zu der festgesetzten Firsthöhe erfolgt für die Fläche des Plangebietes die Begrenzung einer zulässigen Traufhöhe von 72,50 m. Da sich das Plangebiet innerhalb historischen Stadtgebietes befindet, liegt im Zuge einer künftigen baulichen Entwicklung ein besonderes Augenmerk auf der Wahrung des historischen Ortsbildes. Durch die verbindlich zu berücksichtigende „Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt“ bestehen für die künftigen baulichen Anlagen entsprechende gestalterische Vorgaben. Zudem befinden sich sowohl südlich als auch westlich des Plangebietes denkmalgeschützte Gebäude in deren Umgebungsschutzbereich die geplante bauliche Entwicklung erfolgt. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist ein stimmiges Einfügen der künftigen Gebäude ein zentraler Aspekt des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark“. Durch die Aufnahme einer maximal zulässigen Traufhöhe über Normalhöhennull (ü.NHN) ist gewährleistet, dass sich neben einer stimmigen Fassadengestaltung auch hinsichtlich der künftigen Dachlandschaft keine Beeinträchtigung auf das bestehende historische Stadtbild ergibt. Zwar liegen die Traufhöhen (TH) der Gebäude in der Mühlenstraße mit 68,72 m ü.NHN und 67,30 m ü.NHN unterhalb der festgesetzten Traufhöhe (TH) innerhalb des Plangebietes, dies schließt eine stimmige bauliche Gestaltung nicht aus. Vielmehr führt eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung der Traufhöhen (TH) zu einem lebendigen Stadtbild, in dem durch die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) der verträgliche Rahmen definiert ist, in welchem negative Auswirkungen auf die Wirkung des bestehenden Stadtbildes ausgeschlossen sind.

Neben der Wahrung einer stimmigen gestalterischen Entwicklung erfolgt seitens der Stadt Soltau die Berücksichtigung der generellen Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an den innerstädtischen Verlauf der Böhme. Das Plangebiet gehört zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, so dass Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante Fertigfußboden. Diese liegt mit einer Mindesthöhe von 59,50 m ü. NHN mindestens 20 cm oberhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Wilhelmstraße. Somit ist gewährleistet, dass die Gebäude innerhalb des Plangebietes bei einer Überschwemmungssituation keinen Schaden nehmen. Um den künftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Höhe der Erdgeschosebene um bis zu 20 cm zulässig. Eine Unterschreitung ist hinsichtlich des bestehenden Risikogebietes der Böhme unzulässig.

Die Stadt Soltau schafft im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 127 Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark die planungsrechtlichen Voraussetzungen um sowohl eine gestalterisch als auch baulich stimmige Entwicklung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

6.2.3 Bauweisen und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sowohl entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 95/3 als auch gegenüber dem Flurstück 27/5 die Errichtung von Gebäuden mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Für die Fläche des Kerngebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise [a], um entlang der westlichen Grundstücksgrenze verringerte Grenz- und Abstandsflächen zu ermöglichen. Das bislang bestehende Gebäude innerhalb des Plangebietes umfasste eine Grenzbebauung gegenüber dem öffentlichen Raum auf dem Flurstück 95/3. Im Zuge des Bebauungsplanes erfolgt eine geringfügige Rücknahme der Bebaubarkeit in diesem Bereich, um den öffentlichen Raum der Mühlenstraße etwas großzügiger wirken zu lassen. Gleichzeitig möchte die Stadt Soltau die Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes gegenüber dem bisherigen Bestand nicht zu stark einschränken, sodass ein Abstand von 1,0 m der westlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze als ausreichend und angemessen angesehen wird. In östliche Richtung weist die Baugrenze größtenteils einen Abstand von mindestens 6,50 m zu der Grenze zum Flurstück 27/5 auf. Punktuell verläuft die Baugrenze unmittelbar auf der gegenwärtigen Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 25/1 und 27/5. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 127 um die Überplanung eines bereits bestehenden Gebietes handelt, berücksichtigt die Stadt Soltau hinsichtlich der definierten abweichenden Bauweise die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Grundstücksgrenzen. Auch in östliche Richtung wird die Bebauung gegenüber dem bisherigen Bestand zurückgenommen. Somit wird zum einen der Lage an dem FFH-Gebiet „Böhme DE 2924-301“ Rechnung getragen und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die verkehrliche Erschließung von der Wilhelmstraße vorzusehen. Entlang der Wilhelmstraße weist die Baugrenze einen Abstand von 17,50 m zur Grundstücksgrenze auf und ist somit gegenüber der vorangegangenen Bebauung deutlich zurückgenommen. Die Rücknahme der Baugrenze schafft einen deutlichen Vorplatz zwischen der Wilhelmstraße und dem festgesetzten Baufenster und betont das Gebäude somit in seiner Wirkung. Der Eingangsbereich in die Mühlenstraße wird betont und passt sich an die gegenüberliegende Bebauung im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/ Marktstraße an. Um diese Wirkung zu wahren, ist die Errichtung von Stellplätzen zwischen der Baugrenze und der Wilhelmstraße ausschließlich in nicht überdachter Form zulässig (vgl. Ziff. 6.2.5).

6.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Für die Fläche des Kerngebietes (MK) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Sie ermöglicht eine vollständige Ausschöpfung des Baufenster. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt deutlich unterhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (MK) von 1,0. Durch die reduzierte Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine zu massive Wirkung aufweisen. Insbesondere aufgrund seiner Lage zwischen dem Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/ Mühlenstraße und dem BöhmePark ist der Stadt Soltau an der Wahrung von Sichtbeziehungen gelegen. Eine vollständige bauliche Ausschöpfung des Plangebietes würde hinsichtlich der Lage des Plangebietes zu einer zu starken Veränderung des bestehenden historischen Stadtbildes führen. Durch die Aufnahme einer ergänzenden Überschreitungsregelung ermöglicht die Stadt Soltau eine weitergehende Ausnutzung der Grundstücksfläche für Stellplätze und andere Nebenanlagen (vgl. Ziff. 6.2.5).

6.2.5 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen „Stellplatzfläche (ST)“ ist die Errichtung von Stellplätzen nur ohne Überdachung zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Kerngebietes (MK) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. NBauO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Baugrenze innerhalb des Plangebietes weist gegenüber dem öffentlichen Raum im Bereich der Wilhelmstraße einen Abstand von 17,50 m auf, um den Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Marktstraße/Poststraße/Mühlenstraße mit seinen Gebäuden offener zu gestalten. Die Errichtung einer Carport- oder Garagenanlage entlang der Wilhelmstraße würde diese Wirkung zurücknehmen, sodass innerhalb der festgesetzten Fläche die Errichtung von Stellplätzen nur in nicht überdachter Form zulässig ist. Nördlich und östlich des Baufensters ist die Errichtung weiterer Stellplätze in überdachter Form zulässig. Um die Fläche des Plangebietes hinsichtlich der Lage innerhalb des zentralen Stadtgebietes der Stadt Soltau bestmöglich auszunutzen, ist eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis 1,0 zulässig. Somit besteht die Möglichkeit dem Bedarf an Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes trotz der begrenzten Größe nachzukommen. Die festgesetzte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (MK) und ist somit städtebaulich begründbar.

Hinweis: Für die Erschließung der Stellplatzanlage sind die städtischen Grundsätze für Grundstückszufahrten (Merkblatt) verbindlich, d.h. eine direkte Zufahrt von Stellplätzen ist ausgeschlossen.

6.3 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik/Solarthermie) oder Dachbegrünung auszustatten. Der Anteil der Dachfläche zur Nutzung solarer Energie hat dabei mindestens 25% zu betragen. Kombinationen von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig.

Der Umfang der Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik/Solarthermie) kann reduziert werden bzw. entfallen, wenn die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Aufgrund der verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie auf einem prozentualen Anteil der Dachflächen er-

folgt keine übermäßige Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes.

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, für die künftigen Gebäude eine Berücksichtigung hinsichtlich einer klimagerechten Siedlungsentwicklung vorzusehen und gleichzeitig den künftigen Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum in der Ausschöpfung der unterschiedlichen Möglichkeiten zuzugestehen. Dabei soll das Gründach neue Lebensräume bilden, die Auswirkungen auf die heimische Fauna abmildern und gleichzeitig den klimatischen Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen gerecht werden. Durch die stabilisierende Funktion der Gründächer auf das lokale Klima und die Minderung der Aufheizung steigern diese die Effizienz der Photovoltaikanlage.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb der „Gestaltungssatzung für die Alten Teile der Soltauer Innenstadt aus dem Jahr 1979“. Die Gestaltungssatzung umfasst Regelungen im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer. Es ist möglich, dass die Einhaltung der textlichen Festsetzung einen Konflikt mit den Regelungen der Gestaltungssatzung auslöst. Da die Festsetzung einer klimagerechten Siedlungsentwicklung dient, sind Abweichungen von der bestehenden örtlichen Bauvorschrift ausdrücklich im öffentlichen Interesse.

6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die öffentliche Anbindung ermöglicht über die Flächen des Plangebietes eine Zugänglichkeit zu dem östlich befindlichen Böhmepark. Insbesondere, da sich im weiteren Verlauf in westliche Richtung das Rathaus der Stadt Soltau befindet, stellt die festgesetzte Wegeverbindung eine attraktive Weiterführung des bestehenden Wegenetzes innerhalb des zentralen Stadtgebietes dar.

6.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zu asphaltieren oder mit einem Betonsteinpflaster mit einer Fuge < 3 mm auszuführen.

Die tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind von der entsprechenden Regelung ausgenommen.

Für die potenzielle Errichtung eines Gebäudes innerhalb des Plangebietes wurde durch das Büro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Die vollständige Ausarbeitung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Ausarbeitung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch das Relevanzkriterium der TA Lärm nahezu ausnahmslos eingehalten werden. Lediglich am Gebäude Mühlenstraße 1 treten durch eine mögliche Stellplatzanlage Überschreitungen des Relevanzkriteriums tags von weniger als 1 dB aus. Um das Relevanzkriterium vollständig einzuhalten, sind Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten zu asphaltieren oder mit einer Fuge < 3 mm auszuführen. Die Stadt Soltau

sieht die entsprechende bauliche Maßgabe als verbindlichen Bestandteil des Teil B-Textes des Bebauungsplanes Nr. 127 vor, um im Zuge des geplanten Vorhabens eine Verträglichkeit gegenüber den bestehenden Nutzungen sicherzustellen.

Lediglich im Bereich von Baumkronen kann zum Schutz der Bäume von der Regelung, Stellplatzflächen sowie Zu- und Abfahrten zu asphaltieren oder mit einem Betonsteinpflaster mit einer Fuge < 3 mm zu befestigen abgewichen werden. Sind hier Befestigungen erforderlich, sind diese gem. Ziff. 6.1 zur in wassergebundener Weise oder mit versickerungsfähigen Materialien zulässig. Dazu gehören Befestigungen mit Deckschichten ohne Bindemittel, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Pflastersteinen, welches aufgrund seiner Beschaffenheit anfallendes Niederschlagswasser versickern lässt und nicht in die Kanalisation ableitet. So bekommen die Bäume weiterhin ausreichend Luft und Feuchtigkeit in ihren Wurzelraum. Gleichzeitig wird der Oberflächenabfluss reduziert und die natürliche Versickerung weitgehend erhalten.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze zu vermeiden.

Unvermeidbare Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Begleitung eines Baumsachverständigen mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise zulässig.

Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ‚Böhme‘ mit seinen Erhaltungszielen sind temporäre Grundwasserabsenkungen bis max. 57,80 NHN zulässig.

Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ‚Böhme‘ mit seinen Erhaltungszielen sind erforderliche Gründungen für neu entstehende Gebäude erschütterungsfrei herzustellen.

Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ‚Böhme‘ mit seinen Erhaltungszielen sind im Plangebiet in Richtung des Böhmeparks nur abgeschirmte und nach unten strahlende Leuchtkörper zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung des Böhmeparks sind zu vermeiden.

Das Oberflächenwasser kann unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben gereinigt in die Böhme eingeleitet werden. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der Gewässerfunktion entsteht und keine wesentliche Umgestaltung des Uferbereiches erfolgt.

Der Winterdienst ist nur mit Feststoffen auszuführen. Salz und / oder salzhaltige Streumittel dürfen nicht verwendet werden.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Bodenversiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. 1,5 m sollen eine Schädigung der vorhandenen Bäume verhindern. Diese sind insbesondere östlich angrenzend an das Plangebiet prägend für das Ortsbild, stellen wichtige Elemente des Böhmeparks dar, haben eine abschirmende Funktion zwischen Bebauung und Parkanlage und sind zudem Lebensraum geschützter Tierarten. Eine Schädigung dieser Bäume ist deshalb zwingend zu vermeiden. Abweichend werden für unvermeidbare

Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen Abweichungen zugelassen, die jedoch baumbiologisch zu begleiten sind. Um ggf. erforderliche baumbiologische Maßnahmen vor Umsetzung der Planung zu bestimmen, muss die baumbiologische Begleitung bereits die Planungsphase umfassen.

Unmittelbar östlich grenzt der BöhmePark an das Plangebiet. Die Böhme ist hier im FFH-Gebiet DE 2924-301 „Böhme“ Teil des Netzes Natura-2000. Um sicherzustellen, dass die Erhaltungsziele des Schutzgebietes mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinträchtigt werden, werden temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahme verbindlich eingeschränkt. Zudem werden zum Schutz des im FFH-Gebiet geschützten Fischotter Regelungen getroffen, dass Erschütterungen durch Gründungen zu keinen Beeinträchtigungen dieser Art führen werden. Dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes werden durch Regelungen zu Beleuchtungskörpern ausgeschlossen.

Unter der Maßgabe einer Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben kann das anfallende Oberflächenwasser gereinigt in die Böhme geleitet werden. Hierbei sind die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2924-301 ‚Böhme‘ zu berücksichtigen. Im Zuge der erforderlichen technischen und baulichen Ausführung der Einleitstelle sind die Umgestaltungen des Uferbereiches zu minimieren.

Eine weitergehende Regelung zum Schutz des unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen FFH-Gebietes sieht den Ausschluss von Salz und / oder salzhaltigen Streumitteln für den Winterdienst vor. Durch die entsprechende Festsetzung wird die Wahrscheinlichkeit von stofflichen Einträgen minimiert.

Ziel des Bebauungsplanes ist im Rahmen der baulichen Entwicklung den Charakter des BöhmeParks weiterhin zu erhalten. Im Rahmen von Bauvorhaben ist auf die an das Plangebiet angrenzenden Baumbestände Rücksicht zu nehmen. Auf den Erhalt und ggf. gleichwertigen Ersatz von Gehölzstrukturen im BöhmePark ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten.

6.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat von mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mind. 2 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren zu sichern.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Innerhalb des Stadtkernes von Soltau besteht aus der Historie heraus eine stark verdichtete Bebauung, die nur wenig Raum für Grünflächen lässt. Das Plangebiet mit seiner als Kerngebiet festgesetzten baulichen Nutzung entspricht diesem Stadtbild. Dennoch gliedern Bäume auch in dem verdichteten Gebiet das Ortsbild. Um dieses Ortsbild auch im Plangebiet wiederzugeben sowie auch den Forderungen nach mehr Grün in der Stadt zunehmend gewichtet auch durch den Klimawandel gerecht zu werden, werden verbindliche Regelungen für eine Mindestdurchgrünung durch Baumpflanzungen getroffen. Für einen schnellen Effekt dieser Maßnahme wird eine Mindestqualität für die Baumpflanzung vorgegeben. Die Großkronigkeit vergrößert den positiven Effekt hinsichtlich der wenigen Baumpflanzungen.

Um den Bäumen zudem gute Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, müssen geeignete Standortbedingungen geschaffen werden, so dass Regelungen zur Baumgrube und zu einem unversiegelten Wurzelteiler getroffen werden.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 127 liegt innerhalb der „Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt“. Die entsprechenden Maßgaben sind im Zuge der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Stadt Soltau sieht aus diesem Grund im Zuge des geplanten Vorhabens keine weitergehenden gestalterischen örtlichen Bauvorschriften vor.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 127 beschränken sich aus diesem Grund auf eine verbindliche Verhältniszahl von zu errichtenden Einstellplätzen in Bezug auf die jeweilige Nutzungsform.

7.1 Anzahl der Einstellplätze

Innerhalb des Kerngebietes (MK) wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.

Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln.

Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser aber einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Verkehrsquelle	Einstellplätze (ESP)
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 ESP je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 ESP je 25 m ² Nutzfläche; mindestens 2 ESP
Läden, Geschäftshäuser	1 ESP je 40 m ² Verkaufs-/Nutzfläche; mindestens 2 ESP
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 ESP je 12 Sitzplätze
Wohnnutzung	1 ESP je Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche 1,5 ESP je Wohnung ab 51 m ² Wohnfläche

Insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb des historischen Stadtgebietes der Stadt Soltau bietet der öffentliche Raum nur einen sehr geringen Umfang an öffentlichen Parkplatzflächen. Die bislang nördlich des Geltungsbereiches befindliche private Parkplatzfläche wird gegenwärtig durch die Stadt Soltau für eine wohnbauliche Entwicklung überplant, sodass eine ausreichende Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes eine hohe Bedeutung zukommt. Das Plangebiet ist sehr gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt ist mit Kombiverkehren zu rechnen, so dass die geplante Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen auskömmlich ist.

8 Verkehrserschließung

8.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt nördlich der Wilhelmstraße sowie östlich der Mühlenstraße. Das Kerngebiet ist durch eine Zu- und Abfahrt von der Mühlenstraße erschlossen. Die Fläche des bislang bestehenden Grundstückes wird in östliche Richtung um eine Teilfläche erweitert, um im Zuge der baulichen Entwicklung die verkehrliche Erschließung von der Wilhelmstraße vorsehen zu können. Durch eine mögliche Zu- und Abfahrt in Richtung Wilhelmstraße würde das zu erwartende Verkehrsaufkommen von Kunden und Bewohnern nicht in die Mühlenstraße geführt, sondern unmittelbar von der B 71 abgeleitet. Die Wilhelmstraße ist als klassifizierte Straße geeignet die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Durch die unmittelbare Lage an der B 71 ist die Fläche des Plangebietes optimal an den regionalen sowie überregionalen Verkehr angebunden, was insbesondere für die Ansiedlung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur ein Standortpotenzial darstellt.

Im Rahmen der aktuell geplanten Bauvorhaben im Plangebiet ist zurzeit keine direkte Erschließung von oder zur Bundesstraße 71 „Wilhelmstraße“ geplant. Sollte künftig im Rahmen von Bau- oder Erschließungsvorhaben eine Zufahrt geplant werden, ist im Rahmen der Vorplanung eine verkehrstechnische Untersuchung für die Knotenpunktbereiche B 71 „Wilhelmstraße“/Stadtstraße „Mühlenstraße“ und B 71 „Wilhelmstraße“/Geplante „Zu- und Ausfahrt“ sowie deren Verflechtungsbereich im Zuge der B 71 durchzuführen. Hierbei ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der B 71 zu bewerten. Der Planungshorizont ist für 15 Jahre vorzusehen.

Nach Vorlage der v. g. verkehrlichen Angaben ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung – ggf. mit entsprechenden Vorschlägen zu der verkehrsgerechten Gestaltung der Knotenpunkte, einvernehmlich abzustimmen.

Je nach Ergebnis können weitere Maßnahmen wie z. B. ein Um- oder Ausbau der Knotenpunkte, der Abschluss einer Vereinbarung, die Durchführung eines Sicherheitsaudits, eine Ablösekostenberechnung usw. erforderlich werden. Der Straßenbauverwaltung dürfen hierdurch keinerlei Kosten entstehen.

8.2 Fuß- und Radweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am nördlichen Geltungsbereichsrand bietet der Öffentlichkeit die Möglichkeit das Plangebiet zu queren und somit zum einen das Rathaus und die weiteren Einrichtungen westlich des Plangebietes zu erreichen als auch die weiterführenden Wegebeziehungen innerhalb des Böhmeparks östlich des Plangebietes zu nutzen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Zwischen Mühlenstraße und Böhmepark“ ist eine mögliche Verbreiterung der Wegeverbindung zu prüfen.

8.3 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität und Kundenfrequenz im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohn- und Arbeitsplatzwahl.

Die Bushaltestelle „Wilhelmstraße“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung zu dem Plangebiet, welches somit optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.

9 Nachrichtliche Übernahme

9.1 Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt

Die Stadt Soltau hat im Jahr 1979 eine Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt beschlossen.

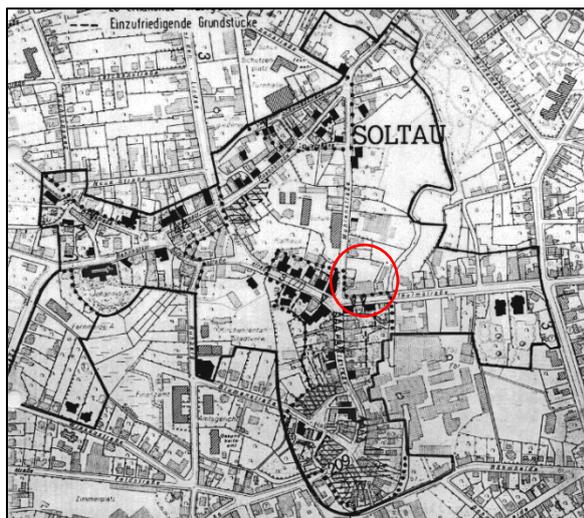
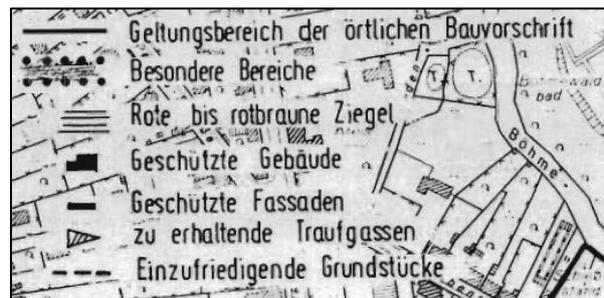


Abbildung 5: Anlage 1 zur Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt; Quelle: Stadt Soltau



Die vollständige Gestaltungssatzung ist auf der Internetseite der Stadt Soltau einsehbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung gibt es „Besondere Bereiche“ sowie diese gleichgestellten Einzelgebäude, Fassaden und Traufgassen. Die Fläche des Vorhabengebietes ist im Rahmen der Gestaltungssatzung mit keiner konkreten Signatur definiert. Da das bislang innerhalb des Plangebietes bestehende Gebäude zwischenzeitlich abgängig ist, sind im Zuge einer baulichen Entwicklung die grundsätzlichen Anforderungen und Vorgaben der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen.

Die Gestaltungssatzung trifft Vorgaben zu:

- der allgemeinen Wirkung der Gebäude,
- Fachwerkbauten,
- Schaufenster,

- Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile (ohne Dächer einschließlich der Abschlüsse von Traufgassen)
- Dächer,
- freistehende Grenzwände,
- nicht überbaute Flächen,
- Werbeanlagen,
- Warenautomaten,
- Antennen
- Freileitungen

Da im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 127 eine Berücksichtigung bzw. Anwendung der Gestaltungssatzung zu erfolgen hat, ist die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO zur Gestaltung der künftigen Gebäude nicht erforderlich. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Soltau sieht die Stadt eine verbindliche Regelung zum Nachweis der Einstellplätze für die innerhalb des Kerngebietes zulässigen Nutzungen vor.

9.2 FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“ (DE 2924-301)

Unmittelbar östlich grenzt der Böhmepark an das Plangebiet. Die Böhme ist hier im FFH-Gebiet DE 2924-301 „Böhme“ Teil des Netzes Natura-2000. Die Grenze des Plangebietes liegt rd. 15 m vom FFH-Gebiet entfernt, so dass das Schutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Pläne und Projekte, die innerhalb oder benachbart zu Natura 2000-Gebieten wirken können, sind gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §26 NNatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu prüfen.

9.3 Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ (LSG HK 00050)

Die Böhme ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Böhmeaue“. Auch dieses wurde aufgrund der Nähe zum Plangebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Schutzziel eines Landschaftsschutzgebietes sind sowohl naturwissenschaftlich-ökologische als auch kulturell-soziale Gesichtspunkte. Dabei soll die Landschaft in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit erhalten werden.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da:

1. Es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt wird.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Soltau und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von ca. 3.000 m². Dieses wird komplett als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 (1,0) festgesetzt, woraus sich eine vollumfängliche Versiegelung des Plangebietes ergibt. Die zu versiegelnde Fläche liegt jedoch unter dem Schwellenwert des BauGB von 20.000 m² Fläche. Auch stellt die Stadt Soltau derzeit keine weiteren Bebauungspläne auf, die im engen sachlichen, räumlichen und

zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen und die zusammen diesen Schwellenwert überschreiten würden.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Gemäß der BauNVO sind hier auch Nutzungen wie Parkplätze, ein Einkaufszentrum und Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Für den Bau eines Parkplatzes wäre gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.4 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP ab einer Größe von 0,5 ha notwendig, um darzulegen, dass keine UVP-Pflicht besteht. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 3.000 m² ist nicht davon auszugehen, dass dieser Schwellenwert von 5.000 m² überschritten werden kann.

Für den Bau eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wäre gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP ab einer Größe von 1.200 m² notwendig, um darzulegen, dass keine UVP-Pflicht besteht. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, **um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu reglementieren.**

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft in weniger Entfernung die Böhme. Diese ist hier im FFH-Gebiet 077 Böhme Teil des Netzes Natura-2000. Um darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietes bestehen, wurde vom Büro EGL aus Lüneburg eine FFH-Vorprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine direkte bau- oder anlagebedingte Beanspruchung des FFH-Gebietes erfolgt. Auch darüber hinaus sind aus den Bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu befürchten.

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

10.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Stadt Soltau schafft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der zwischenzeitlich brachliegenden Fläche im historischen Stadtkern. Das festgesetzte Kerngebiet (MK) bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der unmittelbaren Lage an der Wilhelmstraße B 71 ist nicht davon auszugehen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr zu einer Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führt. Seitens des Büros M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH wurde eine lärmtechnische Untersuchung für eine potenzielle Bebauung innerhalb des Plangebietes erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des Gebäudes Mühlenstraße 1 oberhalb des Relevanzkriteriums durch die Asphaltierung der künftigen Stellplatzanlage bzw. die Verwendung von Betonsteinpflaster mit Fugen < 3 mm ausgeschlossen werden kann. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Im Plangebiet sind keine Störfallbetriebe geplant. Auch liegen keine entsprechenden Betriebe im Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen für Luftqualitäten der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerten gelten. Auch werden in der Stadt Soltau keine erheblichen Luftverschmutzungen angenommen.

10.2 Natur und Landschaft

10.2.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um eine anthropogen überprägte Fläche. Das im südlichen Bereich ursprünglich stehende Gebäude der Volksbank wurde zwischenzeitlich abgerissen. In den nördlichen Bereich des Plangebietes ragen die versiegelten Flächen des nördlich gelegenen Parkplatzes. Das Plangebiet ist durch einen Bauzaun abgegrenzt und unterliegt aktuell keiner Nutzung.

Gemäß des NIBIS Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt das Plangebiet in der Bodenlandschaft ‚Auengebiet‘ im Bereich der Geest. Bei dem anstehenden Bodentyp handelt es sich um Mittlere Gley-Vega. Dabei handelt es sich um einen Bodentyp, der unter periodischer Überflutung sowie hohen Grundwasserständen entstanden ist. Von Natur aus bieten grundwasserbeeinflusste Auenböden eine hohe Standort- und Lebensraumvielfalt für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Intakte Auenböden sind bedeutsame Wasser- und Kohlenstoffspeicher. Sie weisen gegenüber Schadstoffeinträgen eine erhöhte Bindungs- und Speicherkapazität auf. An die Sedimentfracht gebundene Schadstoffe wie Schwermetalle, Dioxine oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) werden in den Böden gespeichert. Diese natürlichen Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bisherige Nutzung im Plangebiet stark überprägt und weisen deshalb aktuell keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf.

Seitens der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing, Michael Beuße mdH erfolgten im Juni 2020 Untersuchungen zum Baugrund. Dazu wurden insgesamt 8 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Unterhalb der befestigten Flächen stehen im Plangebiet ~1,0 bis ~3,5 m anthropogene Auffüllungen aus Sand mit variierenden Beimengungen an Schluff und Kies an. Bereichsweise ist auch Bauschutt und Holz enthalten, in den tieferen Lagen auch organische Anteile. Im Bereich der Grünstreifen steht an

der Oberfläche bis zu 60 cm aufgefüllter Oberboden an. Im Bereich der Parkplatzfläche befindet sich eine 20 – 30 cm dicke Schottertragschicht. Eine Sandbettung ist nur punktuell vorhanden.

Im Anschluss wurden Sande in unterschiedlichen Korngrößenabstufungen erkundet, bei denen es sich um Fein- bis Mittelsande mit variierenden Anteilen aus Schluff, Grobsand und Kies, punktuell auch mit Torflagen sowie organischen Beimengungen und pflanzlichen Resten handelt.

Bei 6 der 8 Bohrpunkte wurden unterhalb der Auffüllungen bis zu 2,3m mächtige Torfschichten angetroffen.

Schichtunterkante [m NN]	Erkundet in Bohrung	Bezeichnung	Lagerungsdichte / Konsistenz
+58,69	BS 4	aufgefüllter Oberboden	locker
+58,67 und +59,20	BS 7 und BS 8	Schottertragschicht	mitteldicht
+55,89 bis +58,21	BS 1 bis BS 8	anthropogene Auffüllungen	locker, mitteldicht
+54,39 bis +55,57	BS 2 bis BS 5, BS 7 und BS 8	Torf	weich, weich bis steif, steif
+49,29 bis +54,50	BS 1 bis BS 8	Sand	sehr locker, locker, mitteldicht, dicht

Abbildung 6: vereinfachter Baugrund, Quelle Ingenieurgruppe PTM, 2020

In den Bohrproben wurden erhöhte Werte an TOC, Sulfat, Kupfer PAK und Benzo(a)pyren nachgewiesen, so dass die Böden im Plangebiet der Zuordnungsklasse Z2 nach LAGA zugeordnet werden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Wasserstände in den Bohrlöchern zwischen 0,5 und 1,0 m unterhalb der Geländeoberkante erkundet. Dabei wurden u.a. Belastungen mit Blei und Arsen festgestellt, die knapp über bzw. knapp unter den jeweiligen Richtwerten liegen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser voraussichtlich um Grundwasser handelt. Die Wasserstände können jahreszeitlich und witterungsbedingt variieren.

Die Böhme wird im Untersuchungsraum als mäßig ausgebauter Bach eingestuft. Im Bereich des Geltungsbereiches sind die Böschungen beidseitig von Holzkonstruktionen befestigt und fallen steil ab. Die Bachsohle ist von Sanden geprägt. Im Brückenbereich sind Steinschüttungen zur Uferbefestigung vorhanden.

Die Böhme und weite Teile des Böhme-parks sind Überschwemmungsgebiet. Ein kleiner Teilbereich der Flurstücke 25/1 und 27/2 liegt innerhalb des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Böhme. Eine entsprechende Nutzung kann nur unter der Maßgabe / Beachtung des § 78a WHG erfolgen und ist zu beantragen.



Abbildung 7: Blick von der Wilhelmstraße in Richtung Nord-west, Quelle GSP 2023



Abbildung 8: Blick von der Wilhelmstraße in Richtung Nord-ost, Quelle GSP 2023

Im nördlichen Plangebiet befanden sich ausgezäunte Bereiche der gepflasterten Parkplatzfläche mit überstellten jungen Einzelbäumen aus Spitzahorn und Ziergebüschen.

Südlich und westlich grenzen öffentliche Straßen an das Plangebiet, welche in Höhe des Plangebietes keine Vegetationsstrukturen aufweisen.

Im Norden befindet sich eine mit Betonpflaster befestigte Parkplatzfläche, die durch etwas Siedlungsgrün gegliedert ist. Junge Spitzahorne überstellen den Parkplatz.

Im Osten grenzt der Böhmepark an. Er wird vom Plangebiet im südlichen Bereich durch eine Schnitthecke aus Hainbuche und im mittleren Bereich durch einen Strauchgehölzbestand aus Kornelkirsche, blutroter Hartriegel und Pfeifenstrauch abgeschirmt, welcher in nördliche Richtung ältere Bäume aus Roteiche, Amberbaum und Bergahorn beinhaltet. Der Böhmepark selbst ist in diesem Abschnitt durch einen mit Betonpflaster befestigten Weg erschlossen. Die Freiflächen werden regelmäßig gemäht und sind als Scherrasen anzusprechen. Die Ufer der Böhme sind mit Uferverbau befestigt. Die Böhme selbst wird parkseitig von heimischen alten Bäumen aus Esche, Erle und Stieleiche begleitet. Insbesondere in der Strauchschicht wird die städtische Lage der Böhme deutlich. Hier finden sich Arten wie Schneebeere, Goldnessel, Girsch und Brennessel. Charakterarten fehlen weitgehend.

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der Baustellentätigkeiten und der fehlenden Vegetationsstrukturen mit keiner bedeutenden heimischen Tierwelt zu rechnen. Vereinzelt finden in den wenigen Bäumen störungsunempfindliche Gehölzbrüter Brutmöglichkeiten.

Eine bedeutende Tierwelt ist jedoch im Böhmepark anzunehmen, wobei auch hier insbesondere störungsunempfindliche Arten vorkommen. Die Gehölzstrukturen mit altem Baumbestand bieten heimischen Gehölzbrütern sowie Gehölzhöhlenbrütern Lebensraumstrukturen. In den alten Bäumen sind Habitate von Fledermäusen vorhanden, Böhme und Böhmepark bieten gute Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse. Gebäudebewohnende Fledermäuse sind in der umliegenden Bebauung anzunehmen.

Die Böhme steht im FFH-Gebiet DE 2924-301 (landesinterne Nr. 77) unter europäischen Schutz. Als Tierarten werden hier neben dem Fischotter, Groppe und Bachneunauge sowie die Grüne Keiljungfer genannt. Die Arten sind aufgrund ihrer Habitatstrukturen an naturnahe Fließgewässer gebunden, die im Untersuchungsraum nicht vorkommen. Nördlich angrenzende Uferabschnitte können ggf. als Ruhestätten vom Fischotter aufgesucht werden, der den Untersuchungsraum durchwandern kann.

Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Mensch, sowie kulturelles Erbe

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Soltau und ist dem Landschaftsraum „Stadt“ zuzuordnen. Eine Bedeutung als Erholungsraum besteht für das Plangebiet selbst nicht. Jedoch grenzt der BöhmePark als wichtige innerstädtische Grün- und Parkanlage an. Die Böhme ist hier im Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ geschützt. Schutzzweck sind hier insbesondere ökologische Belange.

Der BöhmePark hat zudem für die Stadt Soltau eine klimatische Bedeutung als Frischluftproduzent und für die Frischluftzufuhr. Im Zentrum von Soltau herrscht ansonsten aufgrund der Bebauung und anthropogenen Emissionen ein Stadtklima vor. *„Das Stadtklima ist insbesondere durch die Eigenschaften von Baustoffen bezüglich Wärmespeicherung und Reflexion von Sonnenstrahlung, durch die starke Versiegelung des Bodens und das Fehlen von Vegetation sowie durch die hohe aerodynamischen Rauigkeit der Bebauung und der damit verbundenen geringen Windgeschwindigkeit gekennzeichnet“* (Deutscher Wetterdienst).

Für die Bewertung der Lärmimmissionen wird die lärmtechnische Untersuchung vom Büro M+O für den Neubau des Gebäudes herangezogen. Demnach liegen relevante Immissionsorte an der Wilhelmstraße, der Mühlenstraße und östlich des BöhmeParks. Alle relevanten Immissionsorte befinden sich innerhalb gültiger Bebauungspläne und befinden sich hiernach in Kerngebieten.

Relevante Emissionsquellen sind die bestehenden umliegenden Straßen mit ihrem Verkehrsaufkommen. Auf der Wilhelmstraße bestehen Emissionen von 64,3 dB(A) tags und 55,9 dB(A) nachts, auf der Mühlenstraße von 55,1 dB(A) tags und 45,1 dB(A) nachts.

Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. **Es liegen jedoch Wohn- und Geschäftshäuser im näheren Umfeld, die als Baudenkmal gelistet sind.**

10.2.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Die Festsetzungen lassen im Plangebiet eine 100 % Versiegelung zu. Damit beläuft sich die zulässige Versiegelung auf 3.000 m².

Die von der Versiegelung betroffenen Böden sind / waren bereits durch bestehende und vorangegangene Nutzungen überbaut und nahezu vollständig versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden, so dass nicht mit einer Zunahme der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Die bestehenden oberflächennah anstehenden Bodenmassen sind durch Schadstoffe belastet. Die im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Böden können entsprechend nur sehr eingeschränkt wiederverwendet werden und müssen abgefahren werden.

Im Plangebiet steht das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberkante. Entsprechend ist davon auszugehen, dass während der Bauphase temporäre Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich werden. Es wird mit einer Absenktiefe von 0,5 bis 1,0 m gerechnet, bei der nach gutachterlichen Angaben Auswirkungen auf die Böhme praktisch ausgeschlossen werden können.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser gelangt über den Regenwasserkanal in die Böhme. Um sicherzustellen, dass es hierdurch zu keinen Auswirkungen auf die Böhme und deren Lebensräume kommt, ist dieses nur unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben nach Reinigung zulässig. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass es zu keiner wesentlichen Umgestaltung im Uferbereich kommt.

Salzhaltige Streusalze werden ausgeschlossen, so dass es hierdurch zu keiner Verunreinigung kommen kann.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bedeutenden Vegetationsstrukturen, die Lebensraum empfindlicher Tierarten darstellen. Durch die Planung werden jedoch 8 St. junge Spitzahorne überplant, welche derzeit die Reste der Stellplatzflächen überstellen.

In das Plangebiet ragen Baumkronen aus dem benachbarten BöhmePark und der nördlich liegenden Stellplatzanlage. Neben Bautätigkeiten im Kronentraufbereich in Form von Auf- und Abgrabungen ist durch die Möglichkeit einer 100 % Versiegelung mit Versiegelungen der Kronentraufbereiche zu rechnen. Dabei sind insbesondere die Bäume am Rand des BöhmeParks aufgrund ihres Alters und Lebensraumpotenzials sowie als abschirmende Strukturen von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan regelt deshalb verbindlich, dass unvermeidbare Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig sind, der die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt des Baumbestandes im Vorfeld bestimmen und in der Ausführung begleiten muss. Regelungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bzw. eine wassergebundene Bauweise im Kronentraufbereich sollen die zukünftige Versorgung des Wurzelraumes mit Luft und Niederschlagswasser absichern.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wird gemäß dem Baugrundgutachten voraussichtlich eine Pfahlgründung erforderlich. Diese soll durch Vollverdrängungsbohrpfähle gemäß DIN EN 12 699 erfolgen, welche nahezu erschütterungsfrei in den Baugrund eingedreht und gedrückt werden. Dadurch wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Störwirkungen durch Baulärm und Erschütterungen auf die Tierwelt im angrenzenden BöhmePark gerechnet. Dennoch sind Wirkungen durch Lärm und optische Reize möglich. Bei den im BöhmePark vorkommenden Arten handelt es sich jedoch nicht um störungsempfindliche Tiere. Ggf. kommt es zu einer vorübergehenden Verdrängung. Lebensräume werden hierdurch nicht dauerhaft gestört.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Klima/Luft, Mensch sowie kulturelles Erbe

Ortsbildprägende Gehölzstrukturen und Bäume am Rand des BöhmeParks sind von der Planung nicht betroffen. Sie bleiben erhalten und werden auch weiterhin den Grünzug gegenüber der angrenzenden Bebauung abschirmen. Auf der derzeit brach liegenden Fläche ist zudem durch die neue Bebauung mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten. Mit dem Bau eines neuen Gebäudes und dem daraus resultierenden Verkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Die Auswirkungen auf stadtklimatische Effekte sind aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage im Stadtgebiet und der ursprünglichen Bebauung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch nennt das Lärmgutachten als maßgebliche Immissionsorte Wohn- und Geschäftshäuser "Poststraße 2 und Mühlenstraße 1" in Soltau. Dieses kommt zudem zu dem Ergebnis, dass sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch das Relevanzkriterium der TA Lärm nahezu ausnahmslos eingehalten werden. Lediglich am Gebäude Mühlenstraße 1

kommt es zu Überschreitungen des Relevanzkriteriums, die aus dem Kundenverkehr resultieren, tags von weniger als 1 dB.

Das Grundstück des Bauvorhabens befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer Baudenkmale. Je nach Kubatur des neuen Gebäudes kann es zu Beeinträchtigungen dieser Baudenkmale kommen.

10.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Den Böden im Plangebiet wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung die Einbauklasse >Z2 zugeordnet. Für eine abfallrechtliche Verwertung des Materials sind baubegleitende Analysen gemäß DepV erforderlich.

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die entsprechenden Vorgaben sind einzuhalten.

Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-301 „Böhme“ reguliert der Bebauungsplan die Tiefe für temporäre Grundwasserabsenkungen. Auch dürfen aufgrund der Belastungen keine Schmutz- und Niederschlagswasser ungereinigt aus dem Plangebiet in die Böhme abgeleitet werden. Salzhaltige Streumittel dürfen im Plangebiet nicht verwendet werden.

Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes insbesondere an der Grenze zum Böhmepark trifft der Bebauungsplan Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, baulichen Anlagen und Versiegelungen im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m. Sind diese unvermeidbar, müssen entsprechende Arbeiten durch einen Baumsachverständigen begleitet werden. Ansonsten wird auf die DIN 18920 und die Ras LP-4 verwiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist im Rahmen der baulichen Entwicklung den Charakter des Böhmeparks weiterhin zu erhalten. Im Rahmen von Bauvorhaben ist auf die an das Plangebiet angrenzenden Baumbestände Rücksicht zu nehmen. Auf den Erhalt und ggf. gleichwertigen Ersatz von Gehölzstrukturen im Böhmepark ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten.

Zum Schutz der anliegenden Wohnbevölkerung werden verbindliche Regelungen getroffen, Zu- und Abfahren zu asphaltieren oder mit einem Betonsteinpflaster mit einer Fuge > 3 mm auszuführen. Ausnahmen werden lediglich im Bereich der Kronentraufbereiche zzgl. des Schutzabstandes zugelassen.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen gemäß geltender Gesetzeslage nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig ist. Zum Schutz des im FFH-Gebiet DE 2924-301 „Böhme“ vorkommenden Fischotters sind Gründungen für neu im Plangebiet zu errichtende Gebäude erschütterungsfrei herzustellen. Beleuchtungen in Richtung Böhme werden verbindlich unterbunden.

Das Grundstück des Bauvorhabens befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer Baudenkmale. Gemäß des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes § 8 (Anlagen in der Umgebung von Denkmalen)

sind Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht eintritt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild mit den zu erwartenden Stellplatzflächen sowie als Ersatz zu fällender Bäume werden Regelungen zu Baumpflanzungen getroffen, die eine Mindestdurchgrünung garantieren.

10.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, der Schutzgebiets- und Biotopschutz und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung zu berücksichtigen.

Landschaftselemente von besonderer Bedeutung oder geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Auch artenschutzrechtlich bestehen keine Hinweise auf mögliche Konflikte mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes der Böhme wird in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung dargelegt, dass keine Erheblichkeit besteht.

11 Ver- und Entsorgung

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Soltau innerhalb des historischen Stadtkernes liegt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der „Wilhelmstraße“ sowie „Mühlenstraße“ bereits zum größten Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen werden entsprechend den Anforderungen ergänzt.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

Löschwasserversorgung

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Stadt verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die Netze der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von dem jeweiligen Netzbetreiber hergestellt. Eine Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Soltau geleitet.

Das Oberflächenwasser kann unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben gereinigt in die Böhme eingeleitet werden. Soweit erforderlich kann anfallendes Regenwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Soltau eingeleitet werden. Um eine Überlastung der öffentlichen Niederschlagswassersysteme auszuschließen, darf aus dem Geltungsbereich des B-Planes nur maximal 3,5 l/s ha Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem einleitet werden. Die Einleitung darüberhinausgehender Mengen ist mit der Stadt Soltau, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, abzustimmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt.

Sie erfolgt über die „Wilhelmstraße“ bzw. über die „Mühlenstraße“ als Straßenrandentsorgung, eine Befahrung der Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung sind die Vorgaben der Abfallwirtschaft Heidekreis "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" zu berücksichtigen.

12 Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz und Kampfmittel

Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 08/2023) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Archäologie

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Inwiefern bei späteren Planungen eine bodendenkmalpflegerische Beteiligung erforderlich ist, ist von den Inhalten der Planungen abhängig. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf § 14 NDSchG verwiesen.

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Zudem bestehen südlich der „Wilhelmstraße“ Gebäude, deren Erhaltungswürdigkeit im Sinne des § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG von der Stadt Soltau im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“ übernommen wurde. Die Fläche des Plangebietes liegt somit innerhalb der Umgebungsschutzbereiche verschiedener geschützter Denkmäler. Im Zuge einer baulichen Entwicklung ist eine Veränderung der Wahrnehmung und Wirkung der geschützten Denkmäler auszuschließen.

Kampfmittel

Für die Fläche des Vorhabengebietes liegt mit Datum vom 08.03.2023 eine Untersuchung auf potentiell vorliegende Kampfmittel vor. Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst wird entsprechend der Ergebnisse kein Handlungsbedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen.

Erdfälle

Der Standort liegt nahe des Randbereiches einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungener Salze oder Sulfate, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -) zuzuordnen. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann verzichtet werden, sofern bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion vorliegen. Gem. dem bereits vorliegenden technischen Bericht handelt es sich im Plangebiet um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine.

13 Billigung

Der Rat der Stadt Soltau hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Stadt Soltau den

Aufgestellt durch:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe

.....

Der Bürgermeister