

Vorlage Nr.: 0031/2019
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs- ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	25.04.2019		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	25.04.2019		N			

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - - Änderungsbeschluss

Anlage 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
Anlage 2 Lageplan mit eingetragenem Bereich der 1. Änderung
Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 65 als Verkleinerung mit Verfahrensvermerken und text
Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstückes an der Straße Am Bahnhof, auf dem u.a. ein Vollsortimenter ansässig ist, beabsichtigt, diesen selbst, die benachbarten Fachmärkte sowie die Grundstücksflächen neu zu strukturieren, zu gliedern und eine Teilfläche neu zu überplanen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung. Um die gewünschten Maßnahmen durchführen zu können, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 erforderlich. Der geplante Änderungsbereich ist aus Anlage 2 ersichtlich.

Mit der Änderung soll im Einzelnen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzte maximale Verkaufsfläche (Food) von 1.000 m² den aktuellen tatsächlichen Gegebenheiten des vorhandenen Marktes angepasst und planungsrechtlich abgesichert werden. Einhergehend damit soll geprüft werden, welche Art von Baugebiet für den Standort festzusetzen ist. Außerdem soll eine Neustrukturierung des Grundstücks erfolgen, um diesen Standort langfristig den sich ständig ändernden Anforderungen gerecht zu werden, unter einer möglichen Einbeziehung einer nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Fläche (städtisches Grundstück zwischen Feldstraße 5 und 7). Zum anderen soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück der ehemaligen Molkerei geändert werden, um hier eine optimale Nutzbarkeit des Grundstücks möglich zu machen. Des Weiteren sollen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung geprüft und ggf. für den Änderungsbereich moderater gestaltet werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer soll im Rahmen dieser 1. Änderung geprüft werden.

Sie ist beizubehalten und entsprechend zu sichern, wenn dies städtebaulich sowie aus Verkehrssicherungspflicht weiterhin vertretbar ist (Verbindung zwischen Bahnhof und Fußgängerzone).

Für den Änderungsbeschluss ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau zuständig.

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

In den Sitzungen wird ergänzend vorgetragen.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bahnhof“ – mit örtlicher Bauvorschrift - sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags (Kostenübernahmeerklärung) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Soltau bereits gesichert. Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss beschließt:

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung

soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bahnhof“ – mit örtlicher Bauvorschrift – gemäß der Abgrenzung der Anlage 2 zu dieser Vorlage geändert werden.

Ziele der 1. Änderung sind:

- a) Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche für den Vollsortimenter auf die tatsächlich genutzte Verkaufsfläche.
- b) Prüfung welche Art von Baugebiet festzusetzen ist sowie die Neustrukturierung des Grundstücks selbst einschließlich möglicherweise einer angrenzenden, nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehender Fläche.
- c) Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück der ehemaligen Molkerei, um hier eine optimale Nutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen.
- d) Prüfung und ggf. Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.
- e) Prüfung der Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer.