

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / umstehen-
de Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /
Ausfertigung / beglaubigten einfachen Abschrift / Ablichtung

der / des *Begründung des Bebauungs-*

de *planes 65 "Am Bahnhof"*
(Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Soltau, den
Soltau,

STADT SOLTAU
Der Stadtdirektor

Im Auftrag

.....
(Unterschrift)

B e g r ü n d u n g



zum Bebauungsplan Nr. 65 "Am Bahnhof"
- mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung - für den Bereich zwischen
Feldstraße / Rühberg / Walsroder Straße /
Am Bahnhof und Bahnhofstraße

Soltau, den 6. 12. 1985

Soltau, den 23. 6. 1986 (Änderungen und
Ergänzungen auf
Grund der Geneh-
migungsverfügung)

Inhaltsverzeichnis

<u>Lfd.-Nr.</u>	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
1.	<u>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u>	2
2.	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	4
3.	<u>Angrenzende Bebauungspläne und Abgrenzung des Geltungsbereiches</u>	5
4.	<u>Baugebiete</u>	
4.1	Allgemeines zur besonderen Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Gegenwärtige Nutzung der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung	7
4.3	Lage in der Innenstadt und Entwicklungschancen	8
4.4	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	9
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5	<u>Mischgebiete</u>	11
4.5.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6	<u>Kerngebiet</u>	13
4.6.1	Erfordernis und Eignung	13
4.6.2	Gliederung	17
4.6.3	Art der baulichen Nutzung	18
4.6.4	Maß der baulichen Nutzung	28
4.6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
4.6.6	Emissions- und Immissionsschutz	29

<u>Lfd.-Nr.</u>	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
5.	<u>Gestaltungsvorschriften</u>	30
6.	<u>Verkehr</u>	33
6.1	Erschließung des Kerngebietes	33
6.2	Ausbau des Knotens Walsroder Straße / "Am Bahnhof" und der Straße Am Bahnhof	34
6.2.1	Vorgesehene Verkehrsregelung	34
6.2.2	Gegenwärtiger Zustand	35
6.2.3	Ausbauvorschläge	35
6.3	Knoten Walsroder Straße / Rühberg	39
6.4	Rad- und Gehwege abseits der Hauptverkehrsstraßen	40
6.5	Öffentliche Parkplätze	40
6.6	Gemeinschaftsstellplätze und -garagen für das Allgemeine Wohngebiet	41
7.	<u>Grünflächen, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen</u>	41
7.1	Spielplatz	41
7.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	42
8.	<u>Energieversorgung</u>	43
9.	<u>Flächenbilanz</u>	44
10.	<u>Maßnahmen und Kosten</u>	45
11.	<u>Änderungen und Ergänzungen auf Grund der Genehmigungsverfügung</u>	45a
	<u>Anlagen</u>	46

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

"Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. (Bundesbaugesetz)

Im Einzugsbereich des Mittelzentrums Soltau wohnen ca. 47.500 Menschen. Der Einzugsbereich ist der Bereich, den das Mittelzentrum Soltau mit dem gehobenen Bedarf zu versorgen hat, das heißt mit allem, was über den allgemeinen täglichen Grundbedarf hinausgeht und nicht zum spezialisierten höheren Bedarf gehört, den das Oberzentrum Hamburg zu decken hat.

Das Mittelzentrum Soltau erfüllt seine Versorgungsaufgabe bisher nur ungenügend (Siehe Anlage 1)

Es muß sich im Wettbewerb der Standorte gegen starke und stärker werdende Konkurrenz behaupten, den Versandhandel

(Aus der 1985 herausgegebenen Schrift des Deutschen Industrie- und Handelstages "Attraktive Innenstadt, Maßnahmen zur Stärkung der City":

Zur Zeit ist "nicht abzusehen, welche Auswirkungen neue Entwicklungen, zum Beispiel der Einsatz moderner Kommunikationsmittel, auf den Einkauf, die Inanspruchnahme von Dienstleistungen.. haben werden."

riesige Einzelhandelsbetriebe wie Dodenhof

(Dodenhof vergrößert sich ständig, ist für jedermann problemlos zu erreichen - mit dem PKW oder: Wer will, wird kostenlos abgeholt und wieder nach Hause gebracht. Dodenhof bietet guten Service.),

attraktive oder attraktiver gewordene Mittelzentren wie Lüneburg, Celle, Rotenburg, Walsrode, Munster, attraktive oder attraktiver gewordene Grundzentren wie Schneverdingen (Nach der - 6 Jahre alten - von der Industrie- und Handelskammer angeführten Statistik verzeichnet das Grundzentrum Schneverdingen erheblich mehr Verkaufsfläche pro Einwohner als das Mittelzentrum Munster),

die auf Soltau selbst oder auf die Gemeinden im Einzugsbereich Anziehungskraft ausüben.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm ist die Leistungsfähigkeit der Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu verbessern.

"Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden." (Bundesbaugesetz)

Dazu führen die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz aus:

"Inhaltlich genügt ein Bauleitplan der Abstimmungspflicht, wenn die möglichen Belastungen, die von ihm ausgehen können, die Grenzen des den benachbarten Gemeinden Zumutbaren nicht überschreiten."

Raumordnung kann auf keinen Fall dazu gebraucht oder mißbraucht werden, in marktwirtschaftliche Regulierungen einzugreifen.

"Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen, die von der Bevölkerung und der Wirtschaft aufgesucht werden (zentrale Einrichtungen) sind in den Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung möglichst zusammengefaßt dort zu errichten, wo sie mit einem jeweils zumutbaren Zeitaufwand erreicht werden können und vertretbar ausgelastet sind. Art und Umfang der zentralen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten."
(Landesraumordnungsprogramm)

Dieser Bebauungsplan soll insbesondere dazu beitragen, daß die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums Soltau verbessert werden kann und die zentralen Einrichtungen möglichst zusammengefaßt errichtet werden können. Die Attraktivität der Soltauer Innenstadt als Geschäftszentrum muß dringend erhöht werden, damit Soltau als Mittelzentrum seiner Aufgabe gerecht wird. Es kann keine Beeinträchtigung der Belange benachbarter Gemeinden sein, wenn die Stadt Soltau die ihr als Mittelzentrum zugewiesenen Aufgaben erfüllt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
(Siehe Anlage 2)

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Straßen umgeben, die im Flächennutzungsplan als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt sind.

"Am Bahnhof" ist der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) vorgesehen.

Das Baugebiet ist an der Bahnhofstraße, "Am Bahnhof", an der Walsroder Straße, Am Rühberg und am östlichen Abschnitt der Feldstraße als gemischte Baufläche, am westlichen Abschnitt der Feldstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die Bauhöhe im Schutzbereich 15 m über Grund nicht überschreiten.

Der Flächennutzungsplan stellt als Rahmenplan nur die Grundzüge der Planung dar, aus denen die Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt und konkretisiert werden müssen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, schließt das Entwickeln unwesentliche Abweichungen vom Flächennutzungsplan nicht aus, wenn die Grundkonzeption nicht angetastet wird.

3. Angrenzende Bebauungspläne und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Dieser Bebauungsplan grenzt am Rühberg an den Bebauungsplan 72 "Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme". Zunächst war vorgesehen, die Walsroder Straße, die Bahnhofstraße, die Straße Am Bahnhof und einen Streifen aus dem DB - Gelände (für ZOB und Radweg) in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einzubeziehen.

Um eine weitere Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich nach der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, (§ 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz) verkleinert. Andernfalls hätte das Ergebnis einer laufenden Untersuchung des öffentlichen Personennah- und des Schülerverkehrs und dessen Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange abgewartet werden müssen. Alle Verkehrsprobleme im Bahnhofsbereich sollen zusammen mit Bahn und Landkreis in einem gesonderten Verfahren geklärt werden. Davon ist auch die Entscheidung über die Nutzung der Fläche (zwischen Gleiskörper und Straße Am Bahnhof) abhängig, die die Bahn in den Geltungsbereich einbezogen wissen wollte. (Evtl. ist dafür auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.)

Im Geltungsbereich verbleiben die zusätzlich für die Walsroder Straße und die Straße Am Bahnhof benötigten Flächen. (Siehe 6.2)

Die Auswirkungen der geplanten Baugebiete auf den Verkehr sind unabhängig von der Abgrenzung des Geltungsbereiches untersucht worden. (Siehe 6.)

4. Baugebiete

4.1 Allgemeines zur besonderen Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Im Bebauungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festzusetzen.

Folgende Baugebiete kommen in Betracht:

Die Wohnbaufläche kann als reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die gemischte Baufläche kann als Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

4.2 Gegenwärtige Nutzung der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung

Auf der Südseite / Westseite der Straße Am Bahnhof / Bahnhofstraße liegen der Bahnhof, eine Gaststätte, Kegelbahnen, zur Zeit noch die Polizei, auf der anderen Seite ein Geschäft, eine Wäscherei, ein Bierverlag, eine Kohlenhandlung und Praxen. Die Walsroder Straße zwischen Stadtkern und Bahnübergang ist eine Geschäftsstraße - mit Ausnahme der Grundstücke eines großen Bauunternehmens, dessen Betriebsgelände den größten Teil des Blockes zwischen Walsroder Straße, Am Bahnhof, Bahnhofstraße, Feldstraße und Rühberg in Anspruch nimmt (rd. 22.000 qm). Die Firma, die inzwischen ihr Betriebsgelände überwiegend nur noch als Lagerplatz nutzt, (Sägewerk, Zimmerei und Tischlerei sind stillgelegt) ist seit über 100 Jahren ansässig. Ehemals an der Peripherie der Stadt gelegen, wurde das Betriebsgelände im Laufe der Zeit zu einem Fremdkörper in der Innenstadt.

In den Obergeschossen enthalten die gewerblich genutzten Gebäude in der Regel Wohnungen. Reine Wohnhäuser sind in der Walsroder Straße, "Am Bahnhof" und in der Bahnhofstraße die Ausnahme.

Das Gebiet nördlich der Feldstraße ist ein typisches Innenstadt - Wohngebiet. (Alte Villen auf großen Grundstücken, katholische Kirche, Kreishandwerkerschaft, Allgemeine Ortskrankenkasse, Praxen, ein größeres Geschäft.)

Vor Jahren und jahrelang war auf der Nordseite der Feldstraße der erste Einzelhandelsgroßbetrieb in Soltau, davor ein Kfz - Betrieb (Händler und Werkstätte)..

4.3 Lage in der Innenstadt und Entwicklungschancen

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zwischen Bahnhof und geplantem Zentralen Omnibus - Bahnhof einerseits und Behördenviertel und Geschäftszentrum andererseits.

Die Entwicklung dieses Bahnhofsviertels ist bisher stark behindert worden, weil - wie bereits ausgeführt - das Betriebsgelände einer Baufirma den größten Teil blockiert.

Jetzt bieten Aussiedlungspläne der Firma die Chance, diese Fläche einer innenstadtgemäßen Nutzung zuzuführen. Damit wird die Fläche zum wertvollen Potential der Innenstadt, das seinesgleichen sucht:

günstig gelegen

groß

größtenteils unbebaut,

im übrigen wenig erhaltenswerte Gebäude
in einer Hand.

4.4 Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche ist heute noch Teil des Betriebsgeländes einer Baufirma (siehe 4.2 und 4.3). Angestrebt wird ein Innenstadt - Wohngebiet wie nördlich der Feldstraße (siehe 4.2).

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Tankstellen

Von den in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Gartenbaubetriebe,
 2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt (in der Umgebung vorherrschend). Siehe auch 2. (Richtfunkverbindung) und 11.

Als Geschoßflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.
(Höchstwert nach BauNVO)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt, also ein größerer Frei- und Grünflächenanteil, als nach der BauNVO mindestens vorgeschrieben ist.
(GRZ - Höchstwert nach BauNVO: 0,4)

Ein großer Teil der Freifläche wird von Stellplätzen und Garagen in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche sind Flächenanteile an Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen anrechenbar. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl 0,8 kann (trotz der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 und der Zahl der Vollgeschosse auf II) durch den Ausbau des Dachgeschosses ausgenutzt werden.

4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß zwischen der Bebauung im Wohngebiet und der Bebauung im Mischgebiet "Am Bahnhof" und an der Bahnhofstraße (Süd- und Westseite des Wohngebietes) breite Streifen nicht überbaubar sind (von untergeordneten baulichen Anlagen abgesehen).

In diese zusammenhängenden Freiflächen ist der öffentliche Spielplatz einbezogen.

4.5 Mischgebiete

Die Mischgebietsfläche an der Feldstraße (zwischen Wohn- und Kerngebiet) ist heute noch Teil des Betriebsgeländes einer Baufirma (siehe 4.2 und 4.3).

Die Festsetzung von Mischgebiet "Am Bahnhof" und an der Bahnhofstraße entspricht der gegenwärtigen Nutzung.

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Die in § 6 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.)

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.
(im Gebiet und in der Umgebung vorherrschend)
Siehe auch 2. (Richtfunkverbindung) und 11.

Als Grund- und Geschoßflächenzahlen werden die
Höchstwerte nach der BauNVO festgesetzt.

4.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

An der Bahnhofstraße wird nach der vorhandenen
Bebauung offene Bauweise festgesetzt.

An der Feldstraße (zwischen Wohn- und Kerngebiet)
wird die Bebauungstiefe nicht eingeschränkt. So-
wohl für gewerbliche als auch für Wohnnutzung kann
es sinnvoll sein, die Tiefe des Gebietes bei der
Bebauung voll auszunutzen (Siehe Bebauungsentwurf -
Varianten - Anlagen 10 und 11).

Aufenthaltsräume (§ 43 Niedersächsische Bauordnung)
von Wohnungen, deren Fenster dem Kerngebiet zugewandt sind,
müssen jedoch mindestens 20 m von der südlichen und öst-
lichen Baugrenze (des Mischgebietes) entfernt sein.

Entlang der Bahnhofstraße und der Straße Am Bahnhof
werden die Baugrenzen mit Vorgartentiefe - Abstand
festgesetzt (West- und Südseite), soweit es die vor-
handene Bebauung erlaubt.

Die Bebauungstiefe wird (durch Baugrenzen) einge-
schränkt (siehe 4.4.3).

4.6 Kerngebiet

4.6.1 Erfordernis und Eignung

Das Geschäftszentrum des Mittelzentrums Soltau ist der historische Stadtkern um Marktstraße, Hagen und Burg.

Mit Hilfe eines Sanierungsprogrammes tut die Stadt Soltau für die Konkurrenzfähigkeit dieses Geschäftszentrums alles, was eine Stadt tun kann.

Die historischen Plätze Burg und Hagen sind zu attraktiven Fußgängerbereichen umgebaut worden.

Der Neubau der Stadtkerntangente hat die historische Marktstraße als Bundes- und Hauptverkehrsstraße ersetzt. Damit wurde die wichtigste Voraussetzung für den Umbau der Marktstraße zum Fußgängerbereich geschaffen.

Als die Soltau - das Fließchen, das der Stadt den Namen gab - im Zusammenhang mit dem Neubau der Stadtkerntangente an einer für den Stadtkern wichtigen Stelle unter Straßenbrücken - zu verschwinden drohte, wurde die Soltau verlegt. Auf der Südseite der Althäusergruppe am Hagen entstand ein neuer - von der Soltau geprägter - Platz mit neuen Geschäftshäusern.

An der Stadtkerntangente wurde ein Parkhaus für den Stadtkern gebaut.

Inzwischen ist die rückwärtige Erschließung für die Westseite der Marktstraße fertiggestellt.

Im Sommer 1985 wurde mit dem Umbau der Marktstraße zum Fußgängerbereich begonnen.

Die rückwärtige Erschließung für die Ostseite der Marktstraße folgt. Der erste Bauabschnitt im Nordosten ist bereits fertiggestellt.

Parallel dazu versucht die Stadt - mit mehr oder weniger Erfolg - die Geschäftsleute zu bewegen, im Stadtkern Häuser, Fassaden zu renovieren, Baulücken zu bebauen, zu modernisieren. Die Stadt berät und

- 11 -

gewährt finanzielle Unterstützung. Ein großer Betrieb, der als Fremdkörper eine große Fläche im Stadtkern blockierte, wurde mit Hilfe der Stadt ausgesiedelt.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses wurden die Wettbewerbsbedingungen für den im Stadtkern ansässigen Einzelhandelsgroßbetrieb verbessert. (Brücke vom Parkgeschoß zum Parkhaus, zweite Eingangs- und Kassenzone mit Aufzug auf der Parkhaus - Seite, Vergrößerung der Verkaufsfläche)

Bei allen Bemühungen um den Stadtkern darf die Stadt jedoch nicht aus dem Blick verlieren, daß der Stadtkern als Geschäftszentrum eines Mittelzentrums zu klein ist.

Wenn Soltau seine Aufgaben als Mittelzentrum erfüllen will, ist die Stadt darauf angewiesen, das Geschäftszentrum über den Stadtkern hinaus auszudehnen, und zwar möglichst zusammenhängend und kompakt. Nur dann haben die öffentlichen und privaten Anstrengungen im Stadtkern Sinn. Nur ein ausreichend großes und möglichst zusammenhängendes und kompaktes Geschäftszentrum kann den Ansprüchen gerecht werden, die an ein Mittelzentrum gestellt werden, und die Anziehungskraft entwickeln, die erforderlich ist, um den ganzen, Soltau als Mittelzentrum zugeordneten, Einzugsbereich zu versorgen und den Einzelhandelsbetrieben und privaten Dienstleistungseinrichtungen den benötigten Einzugsbereich zu bieten und zu sichern.

Für die Attraktivität Soltaus als Einkaufsstadt reicht es nicht aus, wenn in der Innenstadt und darüber hinaus summa summarum genügend Verkaufsflächen zur Verfügung stehen. Entscheidend ist die Ballung in einem Geschäftszentrum.

Eine Untersuchung der Betriebswirtschaftlichen Beratungsstelle für den Einzelhandel (BBE) beklagt mit Recht die Zersplitterung der Geschäftslagen in Soltau, die den einzelnen Geschäften wie der Bedeutung Soltaus als Einkaufsstadt abträglich ist. Die Kluft zwischen Verkaufsflächen - Ausstattung und Kaufkraft - Bindung

spiegelt das Dilemma des Soltauer Einzelhandels. Die BBE rät deshalb zu Geschäftsverlagerungen, wie sie von einigen Geschäftsleuten in Soltau bereits mit Erfolg praktiziert wurden.

Aufgabe der Stadt ist es, die Voraussetzungen für eine Ausdehnung des Geschäftszentrums zu schaffen, die den Ansprüchen gerecht wird, die an ein Mittelzentrum gestellt werden.

Eine Erweiterung des Geschäftszentrums nach Westen verhindert die Stadtkerntangente, eine Erweiterung nach Norden der Freizeit-, Bildungs- und Erholungsbereich, eine Erweiterung nach Osten die Fabriken. Die beste Möglichkeit ist die Erweiterung nach Süden entlang der Walsroder Straße:

Marktstraße und Walsroder Straße sind ein Straßenzug. Vom Schwerpunkt der Marktstraße als Hauptgeschäftsstraße (Eingang Hagen und Eingang Burg) bis Thierbachs Ecke ist es genauso weit wie bis zur Einmündung des Rühbergs in die Walsroder Straße. Ein Parkplatz im geplanten Kerngebiet läge also genauso günstig wie der Parkplatz der Volksbank.

Das Kerngebiet auf der Westseite der B 209, das "Behördenviertel" mit Gesundheitsamt, Finanzamt, Amtsgericht, Kreissparkasse, kirchlichen Dienststellen, Sozialstation, Heimatmuseum, Anwalts- und Arztpraxen, Geschäften und Gewerbebetrieben grenzt unmittelbar an das Kerngebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an.

Auf die Lage am Bahnhof und am geplanten Zentralen Omnibus - Bahnhof wurde bereits hingewiesen.

Zur gegenwärtigen Nutzung der Baugebiete an der Walsroder Straße siehe unter 4.2 .

Das geplante Kerngebiet eignet sich hervorragend für vielerlei zentrale Einrichtungen, auch für solche, die große Flächen benötigen. (Das sind nicht nur Einzelhandelsgrößbetriebe.) Siehe 4.3

Die Weiterentwicklung des Geschäftszentrums in Ver-

längerung der Marktstraße entlang der Walsroder Straße in Richtung ZOB / Bahnhof ist bereits eingeleitet worden durch die Bebauungspläne 72 "Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme", 70/1 "Sandberg - West" und 70/2 "Sandberg - Ost".

Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne sind zwischen Böhmeheide und Am Sandberg bisher zwei von drei Abschnitten des mit Abstand größten privaten Projektes in unmittelbarer Nähe des Stadtkernes gebaut.

(Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen)
Die Walsroder Straße ist in diesem Abschnitt als Fortsetzung der Marktstraße zum Fußgängerbereich umgebaut. Auch die rückwärtige Erschließung ist bereits gebaut.

Die nordöstliche Ecke Walsroder Straße / Rühberg wird zur Zeit neu bebaut.

Das Umlegungsverfahren, das die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Kerngebietes auf der Südostseite der Walsroder Straße schafft, steht vor dem Abschluß.

4.6.2 Gliederung

Zwei Teile des Kerngebietes sind zu unterscheiden:

Der Teil an der Ecke Walsroder Straße / Rühberg / Feldstraße ist geprägt von erhaltenswerten Altbauten und einem erhaltenswerten Baum. Das Eckhaus Walsroder Str. / Rühberg ist ein Baudenkmal. Neben dem Haus an der Ecke Rühberg / Feldstraße steht eine mächtige Linde.

Im übrigen Gebiet ist die vorhandene Bebauung entweder nicht erhaltenswert (Zweckbestimmung, Zustand, Alter - siehe 4.2), oder sie muß dem Straßenausbau weichen (Eckhaus Walsroder Straße / Am Bahnhof - siehe 6.2).

4.6.3 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete dienen nach § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Tankstellen, die nicht unter Nr. 5 fallen,
 2. Wohnungen, die nicht unter Nr. 6 und 7 fallen.

Allgemein zulässig sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang (in der Regel ab 1.500 qm Geschoßfläche anzunehmen) auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als unwesentlich auswirken können; (damit sind insbesondere gemeint: Auswirkungen auf die Umwelt, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in Soltau oder in anderen Gemeinden, und auf das Stadtbild)
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf

die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Im Zusammenhang mit der Erläuterung der Auswirkungen stellen die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz klar, daß die Regelung in der Baunutzungsverordnung nicht das Ziel verfolgt, "in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmens- und Betriebsformen einzugreifen. Nicht geschützt werden einzelne Betriebe; sie genießen keinen Konkurrenzschutz."

Ganz allgemein stellen die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz fest:

"Die Bauleitplanung ist kein geeignetes Mittel zur Beeinflussung des Wettbewerbs. Einzelhandelsbetriebe können z.B. durch Bauleitplanung nicht vor Konkurrenz geschützt werden (Grundsatz der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung)."

Einzelhandelsgroßprojekte gehören zu den zentralen Einrichtungen, die in Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung bereitzustellen sind.

"Die Stadt Soltau ist als Mittelzentrum nach der Landesplanung im Prinzip als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet." (Industrie- und Handelskammer Lüneburg - Wolfsburg in einer Stellungnahme vom April 1982 Allerdings: "Umfang und Zweckbestimmung ... haben der jeweiligen Stufe ... zentralörtlicher Bedeutung zu entsprechen; durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (Landesraumordnungsprogramm)

Den Standort an der Walsroder Straße hält die Industrie- und Handelskammer für städtebaulich integriert. Die Kunden eines Einzelhandelsgroßbetriebes würden in die Innenstadt hineingeführt und nicht weit ab vom Stadtkern an einer Einfallstraße abgefangen. "Der Standort ist daher vom Grundsatz her positiv zu beurteilen." (in der bereits zitierten Stellungnahme)

Dieser Bebauungsplan ist weder auf ein Einzelhandelsgroßprojekt fixiert, noch soll er unbedingt ein Einzelhandelsgroßprojekt verhindern.

Die zitierte Vorschrift des Landesraumordnungsprogramms verlangt zweifellos eine Größen- / Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsgroßprojekte in Soltau.

Die Versorgungsstrukturen sind einem ständigen Wandel unterworfen. Ein Bebauungsplan kann zwar und muß ggf. auch geändert, kann jedoch nicht ständig fortgeschrieben werden. Die Frage, ob die Versorgungsstrukturen ausgeglichen sind, kann zwar für die Gegenwart, nicht aber für die kommenden Jahre, in denen dieser Bebauungsplan gelten soll, beantwortet werden; ebenso die Frage, welche Größen-/ Sortimentsbeschränkung für ein Einzelhandelsgroßprojekt erforderlich ist, damit ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Was zur Zeit gilt, kann zum Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, bereits überholt sein.

Deshalb war die Stadt Soltau der Auffassung, daß sich die erforderliche Größen-/ Sortimentsbeschränkung für ein Einzelhandelsgroßprojekt der Festsetzung im Bebauungsplan entzieht, daß vielmehr nur im Baugenehmigungsverfahren geprüft und entschieden werden kann und muß, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt zu einem bestimmten Zeitpunkt mit einem bestimmten Sortiment in einer bestimmten Größe zulässig oder nicht zulässig ist.

Die Stadt Soltau sah sich in dieser Auffassung sowohl durch die Praxis der Bauleitplanung als auch durch die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz bestärkt:

1. Beschränkungen für Einzelhandelsgroßprojekte in Kerngebieten wurden bisher weder der Stadt Soltau noch, soweit der Stadt Soltau bekannt ist, anderen Gemeinden des Landkreises und des weiteren Umlandes abverlangt. Dementsprechend wurde bisher weder der Stadt Soltau noch, soweit der Stadt Soltau bekannt ist, anderen Gemeinden des Landkreises und des weiteren Umlandes

abverlangt, bei der Festsetzung von Kerngebieten die Auswirkungen zulässiger Einzelhandelsgroßprojekte zu prüfen und abzuwägen.

Ob ein Einzelhandelsgroßprojekt bereits während der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Debatte steht oder erst nach Inkrafttreten, darf nach Auffassung der Stadt Soltau nicht zu unterschiedlichen Anforderungen an Inhalt und Begründung führen.

2. In den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz heißt es in Teil VIII (Zulässigkeit von Vorhaben):
"Zur Ermittlung des Sachverhaltes, soweit er für die Beurteilung der städtebaurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben Bedeutung hat, können auch sonstige Behörden und Stellen gemäß § 150 Abs. 1 als Sachverständige beteiligt werden. Eine solche Beteiligung kommt insbesondere in den nachstehenden Fällen in Betracht." (Nr. 75.4)

"Bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten ist eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer einzuholen.

Die Stellungnahme soll Aussagen zu der zu erwartenden Versorgungsfunktion - gemessen in Einwohnern - des Vorhabens enthalten. Hierbei sind insbesondere folgende Kriterien heranzuziehen:

- Verkaufsfläche, Sortiment und Umsatzerwartung,
- räumliche Beziehung des Standortes zu vorhandenen Siedlungsgebieten, Art der Verkehrsanbindung und Anzahl der Kundenparkplätze,
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner des vermutlichen Einzugsbereichs - allgemein für das beabsichtigte Sortiment.

Eine Stellungnahme ist in der Regel nicht erforderlich bei Vorhaben:

- in Oberzentren,
- in Mittelzentren bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 5.000 qm Geschoßfläche,
- in Grundzentren bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 1.500 qm Geschoßfläche,

- in sonstigen Gemeinden bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 800 qm Geschoßfläche." (Nr. 75.4.5)

Welchen Sinn haben Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer ^{und der Handwerkskammer}, wenn sie im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt werden können?

Im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz widersprach der Landkreis der Auffassung der Stadt. Die Industrie- und Handelskammer hielt es auf Grund einschlägiger Erfahrungen für erforderlich, daß ihre Bedenken gegen ein Einzelhandelsgroßprojekt bereits im Bebauungsplan berücksichtigt würden.*

Die Industrie- und Handelskammer hat keine Bedenken gegen den vorgelegten Plan, wenn die Food - Verkaufsfläche im Kerngebiet auf maximal 1.000 qm beschränkt wird. Sie verweist auf ihre Stellungnahme zu einem konkreten Projekt vom Mai 1982: "Da die Möglichkeiten der Stadt Soltau, neue Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben unterhalb einer Geschoßfläche von 1.500 qm zu steuern, beschränkt sind und daher mögliche Ansiedlungen an weniger integrierten Standorten denkbar sind, hält die Kammer die Errichtung von Verkaufsflächen für den Lebensmittelbereich bis zu 1.000 qm am ... Standort Walsroder Straße/Feldstraße für vertretbar."

*Daraus folgt auch, daß in den Kerngebieten der Umlandgemeinden Einzelhandelsgroßprojekte unbeschränkt möglich sind - auch in den Nachbargemeinden, die im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz Bedenken gegen diesen Bebauungsplan vorbrachten, weil er ein Einzelhandelsgroßprojekt zulasse.

Zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojektes im Non-Food-Bereich heißt es in dieser Stellungnahme: "Bezo-
gen auf die Kaufkraft-verhältnisse in der Stadt Soltau
beträgt die Versorgungsfunktion des Projektes im Non-
Food-Bereich 3.394 Einwohner. Ein Vergleich dieser Zahl mit
der Soltauer Bevölkerung ist nach Auffassung der Kammer
nicht sinnvoll, da die Stadt Soltau als Mittelzentrum
geeigneter Standort für Einzelhandelsbetriebe zur Deckung
des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des Verflechtungs-
bereiches der Stadt ist. Der geplante GROSSO - Markt stellt
zusammen mit dem angegliederten Heimwerker-, Hobby- und
Garten-Markt eine attraktive Einkaufsstätte für ein Mittel-
zentrum, das sich als Standort in Konkurrenz zu umliegenden
Mittelzentren befindet, dar. Bereits in ihrer ersten Stellung-
nahme hat die Kammer gewürdigt, daß der Standort des Pro-
jektes innerhalb der Stadt Soltau städtebaulich integriert
ist und die Kunden des geplanten Einzelhandelsbetriebes
in die Innenstadt ~~hineingeführt~~ und nicht weitab vom Stadt-
kern an einer Einfallstraße abgefangen würden. Der Kunde des
GROSSO - Marktes hätte durchaus die Möglichkeit, zu Fuß
in die geplante Fußgängerzone Marktstraße zu gelangen.
Es stellt sich jedoch die Frage, ob der voraussichtliche
Non-Food-Umsatz des Einzelhandelsprojektes eine wesent-
liche Beeinträchtigung der Ertragslage und Investitions-
fähigkeit der Geschäfte in der geplanten Fußgängerstraße
mit sich bringt bzw. die Attraktivität der Marktstraße
für neue Investoren schmälert. Die Frage, ob das Einzelhandels-
projekt mit der geplanten Fußgängerzone in Einklang steht,
hängt von der Sortimentsgestaltung des SB-Warenhauses im
Non-Food-Bereich und dem Grad der Überschneidungen mit dem
Angebot der Fachgeschäfte in der Marktstraße ab. Nach den
Erfahrungen der Kammer führen SB-Warenhäuser im Non-Food-
Bereich überwiegend Artikel unteren bis mittleren Genres,
weil sie einerseits auf beratungsintensive Artikel in ihrem
Sortiment verzichten und zum anderen von der Industrie
vielfach mit gehobenen Markenartikeln nicht beliefert
werden. Aus diesem Grunde ergeben sich durchaus Markt-

lücken für Fach- und Spezialgeschäfte in der Fußgängerzone. Das Einzelhandelsprojekt könnte aufgrund seiner Magnetwirkung eine positive, die Frequenz für die Fachgeschäfte stärkende Funktion ausüben. Da die Sortimentsstrukturen von Betrieben im Zeitablauf jedoch nicht starr sind, ist ebenfalls eine stärkere Konkurrenzbeziehung zwischen dem Projekt und den Einzelhandelsbetrieben in der Fußgängerzone denkbar. Eine zuverlässige Aussage zu diesem Fragenbereich ist nach Auffassung der Kammer nicht möglich, zumal das Projekt frühestens 1985 realisiert werden könnte und auch die dann vorherrschende allgemeine Wirtschaftslage (reales Wachstum oder Schrumpfung bzw. Stagnation des privaten Verbrauchs) von Bedeutung ist."

Auch 1985 ist eine zuverlässige Aussage nicht möglich: "Inwieweit ein im geplanten MK - Gebiet mögliches Einzelhandelsgroßprojekt im Non-Food-Bereich Auswirkungen auf die Entwicklung der Marktstraße zu einer Fußgängerzone mit noch attraktiveren Fachgeschäften - damit ist die Investitionsfähigkeit und-willigkeit der dortigen Fachgeschäfte angesprochen - haben würde, hängt von der Sortimentsgestaltung des geplanten SB-Warenhauses im Non-Food-Bereich sowie des nach wie vor geplanten Heimwerkermarktes und dem Grad der Überschneidung mit dem Angebot der Fachgeschäfte in der Marktstraße ab. Bei dem derzeitigen Informationsstand ist zu dieser Frage eine eindeutige Antwort nicht möglich."

"Als Träger öffentlicher Belange hat die Kammer bei der Abgabe ihrer Stellungnahme das Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft zu vertreten und dabei eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange, die von der Planung betroffen sind, zu bedenken, gegeneinander und untereinander abzuwägen."

Die Stadt folgt der Industrie- und Handelskammer, da sie die vorgelegten Parteigutachten, unter denen die Untersuchung der BBE aus dem Jahr 1982 besonders hervorzuheben ist, nicht als zuverlässige Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojektes und die erforderliche Größen-/Sortimentsbe-

schränkung ansieht.

Zum Beispiel:

1. Die BBE geht vom falschen Versorgungsbereich aus.
Sie rechnet Schneverdingen nicht zum mittelzentralen Bereich Soltaus.
2. Die BBE geht auch künftig vom unbefriedigenden Status quo der Versorgung des Umlandes durch das Mittelzentrum Soltau aus.
3. Die BBE beurteilt die Geschäftslage an der Walsroder Straße tendenziös negativ.
4. Die BBE geht von einer falschen Größe des Einzelhandelsgroßprojektes aus.
5. Selbst die von der BBE angenommenen Eigenbindungsquoten (die zum Teil sehr hoch sind), sind fragwürdig, da die Ortschaften (der größte Stadtteil Soltaus) nicht einbezogen wurden. Für die Einwohner der Ortschaften liegt es sehr viel näher, z.B. in Schneverdingen oder Munster einzukaufen, als für die Einwohner der Kernstadt.

Die Stadt Soltau setzt die Größen- / Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsgroßprojekte nicht ohne Sorge über das Verhalten und die Entwicklung der Umlandgemeinden fest. Soltau muß sich als Mittelzentrum gegen starke und stärker werdende Konkurrenz behaupten, der - soweit der Stadt bekannt - keine Beschränkungen für Einzelhandelsgroßprojekte in Kerngebieten abverlangt werden. Die Stadt Soltau muß eine Wettbewerbsverzerrung zu ihren Lasten befürchten.

Eine weitergehende Beschränkung als die von der Industrie- und Handelskammer für erforderlich erachtete hält die Stadt Soltau nicht für gerechtfertigt.

Eine Gemeinde, ein Mittelzentrum, das starker Konkurrenz ausgesetzt ist, kann einem Wandel der Versorgungsstrukturen, der sich landauf, landab unter den Augen der für die Raumordnung Verantwortlichen vollzieht, nicht ohne Schaden für die eigene Position im Wettbewerb der Standorte mit einer Vollbremsung begegnen.

Auch die Industrie- und Handelskammer erkennt in der bereits zitierten Stellungnahme zu einem konkreten Projekt vom Mai 1982 nicht, "daß der Schrumpfungsprozeß im Lebensmitteleinzelhandel in der Soltauer Region sich auch ohne den GROSSO - Markt fortsetzen dürfte. Die Kammer nimmt an, daß das Tempo des Schrumpfungsprozesses jedoch ohne die neuen Lebensmittelflächen* des GROSSO - Marktes langsamer verlaufen würde."

Selbst die um die Nahversorgung bemühte genossenschaftliche Edeka wird diese Strukturveränderung nicht verhindern. Wie einem Bericht der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung vom 11. Dez. 1984 zu entnehmen war, will die Edeka vorläufig noch nicht unter die harten Discounter gehen. "Eine Entscheidung in diese Richtung sei bislang nicht gefallen." "Der Trend zu größeren Verkaufsflächen habe sich fortgesetzt..... 60 Prozent der Geschäfte hätten aber noch weniger als 100 Quadratmeter Verkaufsfläche. 800 - 900 Kaufleute, vor allem kleine Geschäfte, gingen der Edeka jährlich verloren. Dieser Trend werde anhalten, meinte Stubbe." (Direktor des Edeka - Verbandes) Auch in Soltau gibt es dafür ein gutes Beispiel, das in die Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes fällt: In Harber wurde ein für die Nahversorgung wichtiges Edeka - Geschäft geschlossen und zeitweise durch den Hinweis auf einen Einzelhandelsgroßbetrieb ersetzt.

Dieser Einzelhandelsgroßbetrieb war vorher beträchtlich vergrößert worden - ohne daß Bedenken aus Soltau oder Umgebung laut geworden wären, obwohl der Standort (in einem alten Gewerbegebiet) desintegriert und der Innenstadt abträglich ist und z.B. für die Munsteraner viel attraktiver als ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Es ist auch nicht Aufgabe der Bauleitplanung, in den Wettbewerb miteinander konkurrierender regionaler und überregionaler Unternehmen, welcher Branche auch immer, einzugreifen und einen Konkurrenten von Soltau fern zu halten.

Die Soltauer Fachgeschäfte mußten sich längst mit der Existenz von Einzelhandelsgroßbetrieben abfinden und darauf einstellen.

* 1.400 qm

Zum beobachteten Wandel der Versorgungsstrukturen gehört auch die verstärkte Ansiedlung von Fachgeschäften gehobenen Genres in Mittelzentren.

Soltau benötigt, um als Einkaufsstadt attraktiv zu sein, leistungsfähige, gut platzierte Betriebe ^{zwar} aller Einzelhandels- und Dienstleistungsformen. Es gibt Überschneidungen zwischen den verschiedenen Formen, im wesentlichen ergänzen sie sich jedoch. Die Veränderung der Marktanteile vollzieht sich regional und überregional und wird früher oder später auch vor Soltau nicht Halt machen.

Einzelhandelsgroßbetriebe sind ebenso wie leistungsfähige Fachgeschäfte auf einen großen Einzugsbereich angewiesen. Jeder attraktive Betrieb erhöht die Attraktivität Soltaus als Einkaufsstadt. Davon profitieren wiederum die Betriebe.

Im Stadtkern ist bereits ein leistungsfähiger Einzelhandelsgroßbetrieb ansässig, der erst kürzlich vergrößert wurde. Dieser Betrieb hat entscheidenden Anteil an der Belebung des Stadtkerns.

Das Kerngebiet an der Walsroder Straße ist für den Stadtkern, den die Stadt durch enorme öffentliche Investitionen nachhaltig stützt und als Geschäftslage begünstigt, eine notwendige Ergänzung des Geschäftszentrums.

Siehe auch 4.6.1

4.6.4 Maß der baulichen Nutzung

An der Walsroder Straße werden, wie auf der anderen Straßenseite, dem Straßencharakter entsprechend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Im übrigen wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. (im Gebiet und in der Umgebung vorherrschend) Siehe auch 2. (Richtfunkverbindung) und 11.

Die nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ 1,0 = 100 % überbaubar) und Geschoßflächenzahl (GFZ 1,6) werden unterschritten (GRZ 0,8; GFZ 1,2), da ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu Schwierigkeiten bei der Bereitstellung der notwendigen Einstellplätze führen würde. Nutzungsarten, die relativ viele Einstellplätze benötigen (z.B. Einzelhandelsgroßprojekte), werden u.U. nicht einmal das nach dem Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung ausschöpfen können. (Siehe Bebauungsentwurf - Varianten - Anlagen 10 und 11)

Der Teil des Kerngebietes an der Walsroder Straße / Am Bahnhof ist ca. 6.910 qm groß (6.910 qm x 0,8 = ca. 5.530 qm).

4.6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude dürfen ohne Grenzabstand aneinandergebaut werden. (Keine Längenbegrenzung)

Die Bebauungstiefe wird im Gebiet an der Walsroder Straße / Am Bahnhof nicht eingeschränkt, damit die Gebäude ggf. so platziert und angeordnet werden können, daß die vom Kerngebiet ausgehenden Emissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Die über die Gemeinschaftsstellplätze hinaus notwendigen Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. (Siehe auch unter 4.6.4)

4.6.6 Emissions- und Immissionsschutz

Siehe 11.

Die Belange des Emissions- und Immissions-schutzes haben sich vielfältig in Festsetzungen niedergeschlagen. (siehe Ausführungen und Hinweise in anderen Abschnitten)

5. Gestaltungsvorschriften

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes u.a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschoßhöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen. (aus § 56 Niedersächsische Bauordnung)

Gestaltungsvorschriften eignen sich nicht, um schlechte Architektur zu verhindern oder gar gute vorzuschreiben. In Gestaltungsvorschriften geht es um das einzelne Haus nur sekundär, "nur" als Teil eines Platzes, einer Straße, eines Viertels, einer Stadt.

Eine Straße ist ebenso wenig eine Fläche, eine Verkehrsfläche, wie eine Diele. Eine Straße ist ebenso wie eine Diele ein Raum; ein (Frei-) Raum, der von Häusern gebildet wird.

Was uns bei der Innen- Raumgestaltung selbstverständlich ist, "alles soll zusammenpassen", ist vielen von uns bei der Frei-Raumgestaltung fremd geworden. Gelungene Beispiele finden wir zwar alle schön (als Touristen in Rothenburg ob der Tauber), wir wollen aber ungern unseren eigenen Beitrag dazu leisten.

Führen Gestaltungsvorschriften zu Eintönigkeit, Uniformität, Langeweile? Nein. Diese Mißbildungen sind immer auf Phantasielosigkeit, Mangel an Kreativität der Architekten zurückzuführen oder darauf, daß Bauherren ihren Architekten Gestaltungsvorschriften machen.

Der Deutsche Industrie- und Handelstag hat 1985 eine Schrift herausgegeben: "Attraktive Innenstadt, Maßnahmen zur Stärkung der City". Im Vorwort heißt es: "Gezielte Maßnahmen sind vielerorts erforderlich, damit Innenstädte ihre Position im Wettbewerb der Standorte behaupten können." "Die Kammerorganisation zeigt in der vorliegenden Schrift die Hauptaktionsfelder auf."

"Stadtbeeld schöner gestalten" ist ein Hauptaktionsfeld. Aus diesem Kapitel zwei Zitate:

"Das Stadtbeeld trägt entscheidend dazu bei, den Aufenthalt in der City angenehm und attraktiv erscheinen zu lassen. Dabei geht es unter anderem darum, Eigenschaften der geographischen Lage sowie der Architektur, die das typische Stadtbeeld ausmachen, hervorzuheben."

"Bei der städtebaulichen Gestaltung sollte berücksichtigt werden, daß Uniformität langweilig, ein Chaos hingegen, wie es durch zu viel Dekor und Unordnung entsteht, unübersichtlich und abstoßend wirken kann."

Walmdächer und im Mischgebiet "Am Bahnhof" / Bahnhofstraße und im Wohngebiet auch Flachdächer werden ausgeschlossen.

Walm- und Flachdächer sind in der Soltauer Innenstadt Fremdkörper - mit Ausnahmen wie z.B. dem Behördenviertel, das sein eigenes Gepräge hat.

Im Mischgebiet an der Feldstraße und im Kerngebiet, Gebieten mit großer Bautiefe, müssen Gebäude mit Flachdächern eine Mindestdachschräge erhalten.

Die Begrenzung der Traufhöhen soll verhindern, daß Gebäude entstehen, die 3- oder gar 4-geschossig wirken.

In der Walsroder Straße muß die Traufe mindestens alle 20 m in der Höhe versetzt werden. (Gliederung langer Baukörper)

Dachaufbauten dürfen die Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

Die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten läßt in den Neubaugebieten eine Vielfalt an Bauformen erwarten. Damit der Konsens nicht verlorengeht, wird die Materialvielfalt stark eingeschränkt.

6. Verkehr

6.1 Erschließung des Kerngebietes

Mit Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit der Walsroder Straße und auf das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Feldstraße wird das Kerngebiet hauptsächlich über einen Anschluß an die Straße Am Bahnhof und eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze erschlossen. Auf der Südseite der Straße Am Bahnhof liegt das Bahnhofsgelände.

Der Anschluß an die Straße Am Bahnhof ist möglichst weit von der Einmündung in die Walsroder Straße abgerückt. Im übrigen sind an der Straße Am Bahnhof wie an der Walsroder Straße Ein- und Ausfahrten (nur) ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Immissionsschutz von Wohn- oder Mischgebieten dienen und mit den Anforderungen zu vereinbaren sind, die an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestellt werden müssen. An der Feldstraße ist keine Ein- und Ausfahrt für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.

Die Gemeinschaftsanlage soll den Verkehr innerhalb des Gebietes und auf den umgebenden Straßen reduzieren. (Wenn Parkplätze nicht miteinander verbunden sind, wird mehr Verkehr produziert.) Sie kann ausnahmsweise in das Kerngebiet verlegt werden, wenn die Verlegung dem Immissionsschutz von Wohn- oder Mischgebieten dient und der Anschluß der Baugrundstücke an eine zusammenhängende Fläche mit Anschluß an die Straße Am Bahnhof nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Ausbau des Knotens Walsroder Straße / "Am Bahnhof" und der Straße Am Bahnhof

Eine verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, daß bei der Festsetzung der Verkehrsflächen auf jeden Fall der Ausbau des Knotens berücksichtigt werden muß, unabhängig davon, ob Kern- oder Mischgebiet festgesetzt wird.

Die Dringlichkeit des Ausbaues hängt von der tatsächlichen Nutzung ab. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Walsroder Straße durch Zufahrtsverbote und rückwärtige Erschließungen auf beiden Seiten entlastet wird.

6.2.1 Vorgesehene Verkehrsregelung

In der Walsroder Straße und in der Straße Am Bahnhof werden Abbiegespuren vorgesehen.

Der Verkehr wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Die Lichtsignalanlage ist so programmiert, daß während der Sperrzeiten des Bahnüberganges der rechtsabbiegende Verkehr aus der Walsroder Straße in Richtung Bahnhof und der linksabbiegende Verkehr aus der Straße Am Bahnhof in Richtung Stadtkern fließen kann. Dieses Programm wird vom Schrankenwärter vor dem Schließen der Bahnschranken eingeschaltet. Es ist dabei nicht von Belang, welche Phase im Hauptsignalprogramm gerade läuft. Die Zwischenzeit ist in jedem Fall ausreichend, um den Bahnübergang vor dem Schließen der Schranken zu räumen. Nach dem Öffnen der Schranken werden mittels Zwischenphasen dem aufgestauten stadteinwärts und stadtauswärts gerichteten Verkehr verlängerte Freigabezeiten zugeordnet. Erst dann - nach etwa 40 Sekunden - wird das Hauptsignalprogramm wieder eingeschaltet.

Die Lichtsignalanlage wird in die Schaltfolge der vorhandenen Gruppensteueranlage einbezogen und mit den stadteinwärts folgenden Lichtsignalanlagen koordiniert.

6.2.2 Gegenwärtiger Zustand

Der Querschnitt der Walsroder Straße (B 209) besteht gegenwärtig aus einer ca. 8,5 m breiten bituminös befestigten Fahrbahn und beiderseits auf Hochborden geführten Geh- und Radwegen.

Abbiegespuren sind weder in der Walsroder Straße noch in der Straße Am Bahnhof vorhanden. Dadurch behindern sich geradeausfahrende und abbiegende Fahrzeuge gegenseitig.

Während der Sperrung des Bahnüberganges ist es kaum möglich, ordnungsgemäß von der B 209 in die Straße Am Bahnhof einzubiegen und von dieser Straße in die B 209 einzubiegen, weil die vor dem Bahnübergang wartenden Fahrzeuge die Fahrt der nicht vor der Sperrung betroffenen Verkehrsströme behindern.

6.2.3 Ausbauvorschläge

Durch die Verbreiterung der B 209 wird ein Umbau der Schrankenanlage notwendig.

Für den Umbau der Einmündung Am Bahnhof in die B 209 wurden 2 Vorschläge erarbeitet, die sich vor allem im Aufwand der Ausbauarbeiten an der B 209 unterscheiden. (Anlagen 5 und 6)

Das Prinzip der Trennung von geradeausfahrenden und abbiegenden Verkehrsströmen ist beiden Vorschlägen gemein.

A u s b a u v o r s c h l a g 1A (Anlage 5)

Dieser Vorschlag sieht vor, die Fahrbahn der B 209 nur nach Norden um ca. 1,2 m zu verbreitern. Der südliche Fahrbahnrand soll unverändert bleiben, ebenso der Geh- und Radweg auf der Südseite.

Die Einmündung der Visselhöveder Straße (K 16) soll mit geringem Aufwand dem neuen nördlichen Fahrbahnrand angepaßt werden. Auf eine Lichtsignalanlage für diese Einmündung wird verzichtet. Der geringe Ausbauraufwand wird erreicht, in dem die Fahrspurbreiten auf 3,0 m begrenzt werden und auf Fahrbahnteiler (Trenninself) in der B 209 sowie in der K 16 verzichtet wird. Dadurch kann die Breite der südlichen nach Soltau führenden Fahrspur durchgehend 3,0 m betragen und muß nicht, wie sonst üblich, im Bereich des Fahrbahnteilers auf 4,50 m aufgeweitet werden. Durch die einseitige Verbreiterung der B 209 werden sich auch die Umbaukosten der Schrankenanlage verringern, weil nur die nördlichen Schranken umgesetzt werden müssen.

Eine Verringerung der Fahrspurbreite liegt auch im Trend der zuständigen Verkehrsbehörden, die Fahrgeschwindigkeit in Ortsdurchfahrten zu verringern.

Folgende Veränderungen sind geplant:

Zwischen der K 16 und der Straße Am Bahnhof wird eine Linksabbiegespur angeordnet, wobei eine ausreichende Länge zum Aufstauen des Verkehrs vor dem Bahnübergang vorgesehen wird. Deshalb beginnt die Verziehung vor der Einmündung der K 16 und kann von den Linksabbiegern in die K 16 mitbenutzt werden. Für den stadtauswärtsfahrenden Verkehr wird eine Rechtsabbiegespur zur Straße Am Bahnhof vorgesehen. Um eine fahrdynamisch richtige Führung des stadtauswärts fahrenden Verkehrs zu erreichen und andererseits die Linksabbieger zum Bahnhof nicht zu gefährden, ist östlich der Einmündung der Straße Am Bahnhof eine Sperrfläche vorgesehen.

Die Straße Am Bahnhof wird auf ca. 130 m aufgeweitet. Dadurch kann einerseits der zum eventuellen Einzelhandelsgroßbetrieb fahrende Verkehr ohne Behinderung der anderen Fahrzeuge nach links abbiegen, andererseits können sich die Links- und Rechtsabbieger getrennt aufstellen.

Die Einmündung der K 16 wird auf ca. 20 m verändert, um eine bessere Eckausrundung zu erhalten.

Ein Vollausbau sollte auf die Verbreiterung der Fahrbahn beschränkt werden. Die dazugehörige Fahrbahnhälfte muß ca. 3 - 5 cm dick abgefräst werden. Anschließend wird eine gemeinsame 4 cm dicke Asphaltbetondeckschicht aufgebracht.

Rad- und Gehwege werden an der Nordseite der B 209 und beiderseits der Straße Am Bahnhof neu angelegt.

A u s b a u v o r s c h l a g 1B (Anlage 6)

Dieser Vorschlag sieht einen weitergehenden Umbau der B 209 vor. Die Fahrspurbreiten betragen 3,25 m. Dadurch muß die erforderliche Verbreiterung nach beiden Seiten der B 209 erfolgen. Da für die B 209 ein Fahrbahnteiler vorgesehen wird, muß die südliche stadteinwärts führende Fahrspur im Bereich des Fahrbahnteilers auf 4,50 m aufgeweitet werden.

Die Geh- und Radwege werden auf beiden Seiten der B 209 und der Straße Am Bahnhof neu angelegt.

Die Einmündung der K 16 wird so umgestaltet, daß eine ausreichende Eckausrundung sowie ein Fahrbahnteiler vorgesehen werden kann und besonders der von der B 209 linksabbiegende Verkehr ohne Behinderung abbiegen kann. Die Schrankenanlage muß entsprechend der Verbreiterung umgebaut werden.

Für die Einmündung der Straße Am Bahnhof und der K 16 sind Lichtsignalanlagen vorgesehen.

Die Stadt Soltau hält den Ausbauvorschlag 1A für ausreichend und angemessen. In die Bebauungsentwürfe ist dieser Ausbauvorschlag eingetragen.

Die Polizei hat im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz angeregt, die Kreisstraße 16 (Visselhöveder Str.) über den Von der Wense-Weg auf die B 209 (Walsroder Str.) zu führen. Die Anregung soll aufgegriffen und gemeinsam mit Landkreis und Straßenbauamt überlegt werden, ob die K 16 über eine andere als die Visselhöveder Straße an die Walsroder Straße angeschlossen werden soll.

Die Erschließung von Einzelhandelsgroßprojekten mit den in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung beschriebenen Auswirkungen ist nur gesichert, wenn der Knoten ausgebaut ist.

Zwischen dem Eckhaus am Rühberg und der Einmündung der Straße Am Bahnhof wird die Straßenbegrenzungslinie der Walsroder Straße zurückverlegt, damit eine Reihe großkroniger Laubbäume gepflanzt und die Walsroder Straße als Geschäftsstraße aufgewertet werden kann.

Dem Anschluß des Kerngebietes an die Straße Am Bahnhof werden die Varianten 1 - 3 zu Grunde gelegt. (Ausbildung wie in Variante 1, Lage wie in den Varianten 2 und 3 - siehe Anlagen 7, 8 und 9) Im übrigen kann über Ausbauvarianten für die Straße Am Bahnhof erst im Zusammenhang mit dem ZOB entschieden werden. (Siehe 3.)

6.3 Knoten Walsroder Straße / Rühberg

Die Einmündung des Rühberg in die Walsroder Straße wurde vor wenigen Jahren großzügig ausgebaut. (Ein Haus mußte dem Straßenbau weichen.)

Trotzdem hat eine verkehrstechnische Untersuchung ergeben, daß bereits im Jahr 1984 die Leistungsfähigkeit des Knotens zur Zeit der höchsten Belastung nicht mehr ausreichte. Das Einbiegen vom Rühberg in die Walsroder Straße (Mischspur für rechts- und linksabbiegende Fahrzeuge) ist nur sehr schwer möglich.

Um den Knoten leistungsfähig zu machen, wäre die Anordnung einer Linksabbiegespur in der Walsroder Straße (B 209) sowie die Regelung des Knotens durch eine Lichtsignalanlage vorzusehen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß wegen der unter Schutz stehenden Bebauung straßenbauliche Maßnahmen nicht durchführbar sind, die für die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien von Bedeutung sein könnten.

Da auf Grund des Ausbaus des Knotens Walsroder Straße Am Bahnhof für diesen Knoten nur mit geringer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist (siehe 6.1 und 6.2), wäre zu überlegen, ob nicht der heute vorhandene Zustand beibehalten wird. Unter Umständen kann aber eine Verbesserung der Verkehrssituation durch verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden.

Die Entscheidung über den Ausbau des Knotens hat jedenfalls keine Bedeutung für die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien - darauf kommt es hier an -, es sei denn, der Abbruch des Baudenkmals an der Ecke käme in Frage. Das hält die Stadt nicht für gerechtfertigt.

6.4 Rad- und Gehwege abseits der Hauptverkehrsstraßen

Geh- und Radfahrrecht sorgen für die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer (Durchgangsverkehr, Ziel- und Quellverkehr und Binnenverkehr).

Rad- und Gehwege abseits der Hauptverkehrsstraßen bieten Radfahrern und Fußgängern mehr Ruhe, mehr Sicherheit, weniger Abgase und Abkürzungen.

6.5 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze (Längsparkbuchten) sind in der Bahnhofstraße bereits angelegt, in der Straße Am Bahnhof und in der Feldstraße geplant.

(Nachweis siehe Anlage 3)

6.6 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen für das Allgemeine Wohngebiet

Da das Wohngebiet sehr tief ist, werden die Stellplätze und Garagen zur Beruhigung des Gebietes zusammengefaßt.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen werden zwischen dem Wohngebiet und den benachbarten Misch- und Kerngebieten angeordnet.

Zwischen dem Parkplatz des Kerngebietes und dem Wohngebiet werden zwei Garagenzeilen festgesetzt (zur Abschirmung des Wohngebietes) und über den Parkplatz des Kerngebietes erschlossen.

Zwischen dem Mischgebiet an der Feldstraße, das an den Parkplatz des Kerngebietes grenzt, und dem Wohngebiet wird eine Garagenzeile festgesetzt.

Ansonsten sind wahlweise Stellplätze oder Garagen zulässig:

7. Grünflächen, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

7.1 Spielplatz

Der Spielplatz liegt zentral im Wohn- und Mischgebiet und ist über das Wegenetz des Gebietes gut erreichbar. (siehe auch 4.4.3)

Die Verbindung zum Bahnhofsfplatz muß befahrbar sein, damit der Spielplatz unterhalten werden kann, und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

(Größennachweis siehe Anlage 4)

7.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Der Wohn- und Lebensqualität dienen Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen. Die Stadt kann den Eigentümer nach § 39b Abs. 8 Bundesbaugesetz durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend der nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 Bundesbaugesetz getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot). Die Anordnung eines Pflanzgebotes setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Anpflanzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Unabhängig von § 39b Abs. 8 Bundesbaugesetz soll wie bisher die Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Anpflanzungen oder zur Neupflanzung in der Regel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage angeordnet werden.

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bundesbaugesetz festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,-- geahndet werden.

8. Energieversorgung

Für dieses Gebiet planen die Stadtwerke GmbH, Soltau, die Lieferung von Wärme aus einem auf die vorgesehenen Baumaßnahmen zugeschnittenen Blockheizkraftwerk, so daß Nahwärme wirtschaftlich zur Verfügung gestellt werden kann.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 32.800 qm
=====

WA - Gebiet 4.840 qm

MI - Gebiet insgesamt 10.290 qm

davon:

Bahnhofstr./Feldstr. 2.140 qm

Am Bahnhof 4.450 qm

Feldstr. 3.700 qm

MK - Gebiet insgesamt 8.630 qm

davon:

Ecke Walsroder Str./
Rühberg/Feldstr. 1.720 qm

Walsroder Str./ Am
Bahnhof 6.910 qm

Fläche für Gemeinschaftsstell-
plätze / -garagen insgesamt 4.470 qm

davon:

für WA-Gebiet 1.580 qm

für MK-Gebiet 2.890 qm

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz 580 qm

Öffentliche Verkehrsfläche

insgesamt 3.990 qm

davon:

Feldstraße 3.250 qm

Walsroder Str./Am Bahn-
hof 555 qm

Stichweg zum Spielplatz 185 qm

10. Maßnahmen und Kosten

Nach § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz soll in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt dadurch voraussichtlich entstehen, und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden.

Zur Zeit ist nicht beabsichtigt, alsbald Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffen. Weder die ZOB - Pläne (siehe unter 3. und 6.2.3) noch die Aussiedlungspläne der Baufirma (siehe unter 4.3) und die Pläne einer neuen Nutzung (siehe z.B. unter 6.2) sind bisher hinreichend konkretisiert.

11. Änderungen und Ergänzungen
auf Grund der Genehmigungsverfügung

- 11.1 Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat den Bebauungsplan mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Ziffer 6 genehmigt.

Begründung:

"Gemäß Kommentar Fickert/Fiseler können die in § 1 Abs. 4 BauNVO genannten Baugebiete, zu denen unter anderem auch Kerngebiete gehören, nach ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden."

Hinsichtlich des Lärms kann in der Regel nur nach der Emissions-, nicht jedoch nach dem Immissionsverhalten der Anlagen und Betriebe gegliedert werden.

Eine solche Regelung ist entweder über die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels oder über die Festsetzung von Beurteilungspegeln (vorrangig in Industriegebieten) am Gebietsrand möglich. Die Festsetzung von Schalleistungspegeln eignet sich nur für großflächige Industriegebiete in größeren Abständen zu schützenswerten Gebieten.

Bei den unter Ziffer 6 festgesetzten Werten handelt es sich jedoch weder um die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels noch um die Festsetzung von Beurteilungspegeln, sondern um die Festsetzung von Immissionswerten im Sinne der Vornorm DIN 18005.

Eine solche unmittelbare Festsetzung von Immissionswerten (Planungsrichtpegeln) ist jedoch wegen mangelnder Vollziehbarkeit unzulässig, denn es handelt sich dabei um Festsetzungen unbestimmten und undurchführbaren Inhalts.

Der vom Grundstückseigentümer des Festsetzungsortes einzuhaltende Festsetzungswert ist ein Summenpegel mehrerer im einzelnen nicht bestimmter oder bestimmbarer Schallquellen. Die nach § 7 Baunutzungsverordnung

im Kerngebiet dieses Bebauungsplanes allgemein zulässigen Nutzungen lassen auf Grund ihrer unterschiedlichen Immissionsformen und -intensitäten keine zuverlässige Bestimmbarkeit zu. Die mögliche Erhöhung der Auswirkungen auf benachbarte Gebiete bereits durch einen Geräuschverursacher hat die Beeinträchtigung anderer Geräuschverursacher zur Folge, die die Festsetzung dann nicht mehr einhalten können, wenn der erste Verursacher den Festsetzungswert bereits ausschöpft. Hinzu kommen noch Fremdge-räusche, auf die der Genehmigungseigentümer in dieser innerstädtischen Situation keinen Einfluß hat.

Durch die in Ziffer 6 getroffene Festsetzung bleibt der Interessenkonflikt, der durch die gemäß § 7 BauNVO möglichen verschiedenartigen Nutzungen entsteht, unbewältigt.

Einzelbauvorhaben sind daher erst im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO auch in schallschutztechnischer Hinsicht auf ihre Auswirkungen auf benachbarte Gebiete und damit auf ihre Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Durch die Herausnahme der Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt."

Die Herausnahme der Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen bedeutet die Rückkehr zur ursprünglich von der Stadt vertretenen Auffassung (bei der Aufstellung dieses wie aller anderen Bebauungspläne, die Kerngebiet festsetzen - jeweils mit Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes). Die Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen war erst nach der Beteiligung (gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz) der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eingefügt worden.

11.2 Des weiteren hat der Landkreis den Bebauungsplan mit folgender Maßgabe genehmigt:

"Die textlichen Festsetzungen sind für den Schutzbereich der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunkstrecke um die von der Deutschen Bundespost und in der Begründung zum Bebauungsplan Seite 4 aufgeführten Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen oder Teile davon zu ergänzen."

Begründung:

"Gemäß Auskunft der Deutschen Bundespost (Stellungnahme vom 22.1.1985) verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, ist die maximale Bauhöhe von baulichen Anlagen bzw. Teilen davon im Schutzbereich der Richtfunkstrecke zu beschränken."

Die Stadt hielt es für ausreichend, die Bauhöhe durch die festgesetzte Begrenzung der Vollgeschoßzahl und Traufhöhe in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachform zu begrenzen.

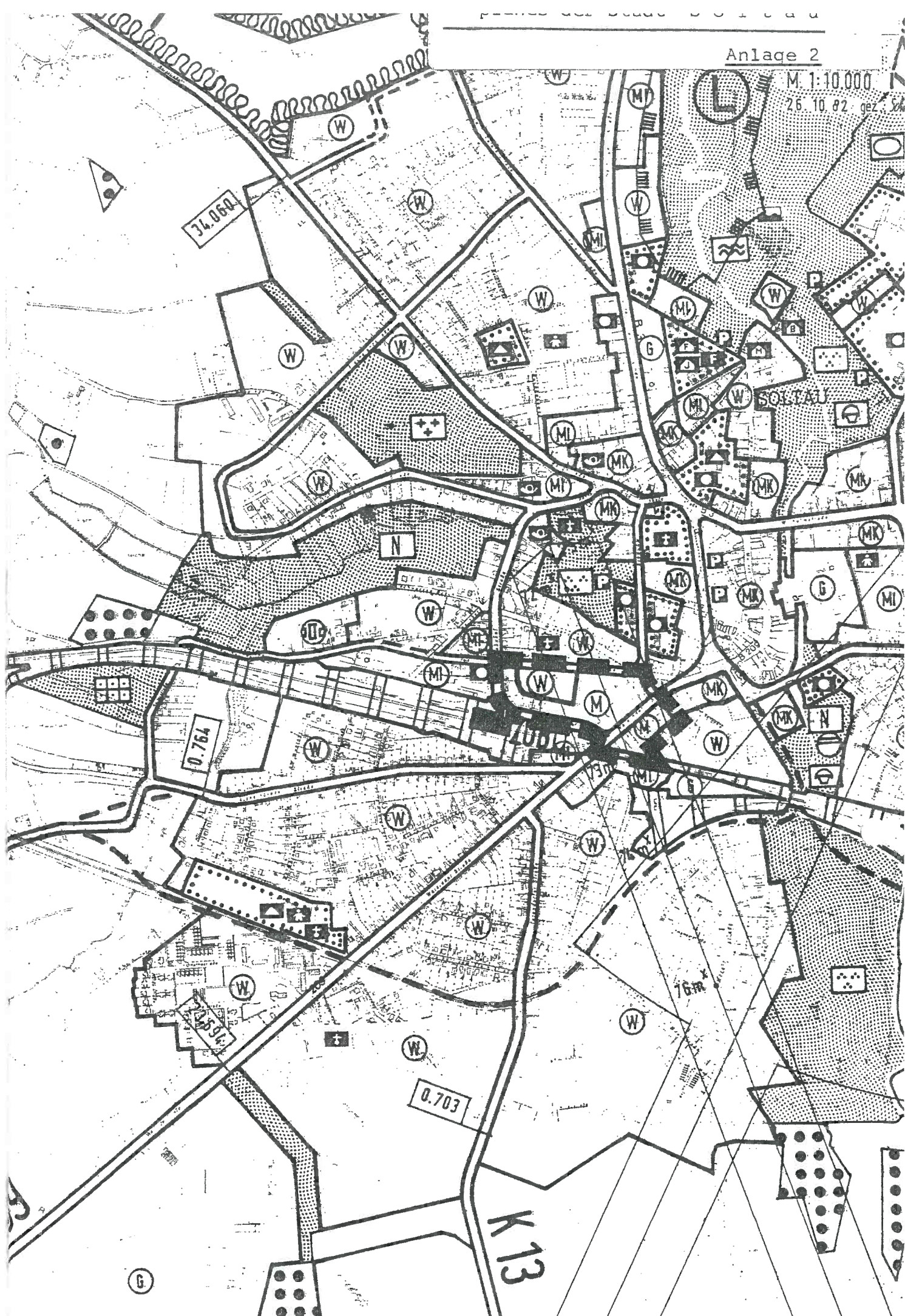
Anlagen

- Anlage 1: Aufstellung über die Kaufkraft-
Bindungsquoten des Mittelzentrums
Soltau im Einzugsbereich
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
der Stadt Soltau - 1. Änderung
- Anlage 3: Nachweis der öffentlichen Parkplätze
- Anlage 4: Nachweis der Spielplatzgröße
- Anlagen 5
und 6 : Verkehrstechnische Untersuchung
Ausbauvorschlag 1 A) Knoten "Walsroder
Ausbauvorschlag 1 B) Straße / Am Bahnhof"
- Anlagen 7,
8 und 9 : Verkehrstechnische Untersuchung
Varianten 1 - 3 Straße Am Bahnhof
- Anlagen
10 und 11: 2 Bebauungs - Entwürfe (vom 10.6.1985 und
15.10.1984)

Kaufkraft - Bindungsquoten des Mittelzentrums Soltau im Einzugsbereich

Branche	Soltau	Bispingen, Neuen- kirchen, Wietzen- dorf	Schneeverdingen (einschl. anderer Orte im "weiteren Verflech- tungsbereich")
	1982	1982	1982
<u>Mittelfristiger Bedarf</u>			
Oberbekleidung	50 %	35 %	7 %
Sonstige Textilien	67 %	37 %	6 %
Schuhe / Lederwaren	82 %	38 %	7 %
Eisenwaren/Hausrat	88 %	41 %	8 %
Spielwaren/Sportart.	80 %	44 %	7 %
<u>Langfristiger Bedarf</u>			
Möbel / Teppiche	48 %	18 %	6 %
Uhren/Schmuck/Optik	88 %	30 %	5 %
Foto			
Farben/Lacke/Tapeten	92 %	22 %	5 %
Radio/TV/Elektro- waren	81 %	24 %	5 %

(aus einer Untersuchung der BBE Düsseldorf)



Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Bei einer Geschoßfläche von rd. 13.800 qm für Wohnungen im Geltungsbereich (siehe Nachweis der Spielplatzgröße) und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße (brutto) von 110 qm ergeben sich 125 WE.

Bei der Annahme von 5 WE je Parkplatz entsteht ein Bedarf von 25 Parkplätzen.

In der Feldstraße und Am Bahnhof können beim Ausbau 15 Parkplätze in Buchten geschaffen werden.

In der Feldstraße und in der Bahnhofstraße zwischen Feldstraße und Bahnhofsplatz sind bereits 12 Parkplätze angelegt.

Insgesamt: 27 Parkplätze

Nachweis der Spielplatzgröße

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz
2 % der Geschoßfläche, jedoch mindestens 300 qm
nutzbare Spielfläche)

Geschoßflächen

WA - Gebiet 6.420 qm x 0,8 = 5.136 qm
einschl. GSt- und GGa-Flächen)

MI - Gebiet (0,3 gewerblich
genutzt)
10.290 qm x 0,5 = 5.145 qm

MK - Gebiet (ab 1. OG Wohnungen
zugelassen, EG voll
gewerblich genutzt)
8.630 qm x 0,4 = 3.452 qm

Gesamtgeschoßfläche 13.733 qm

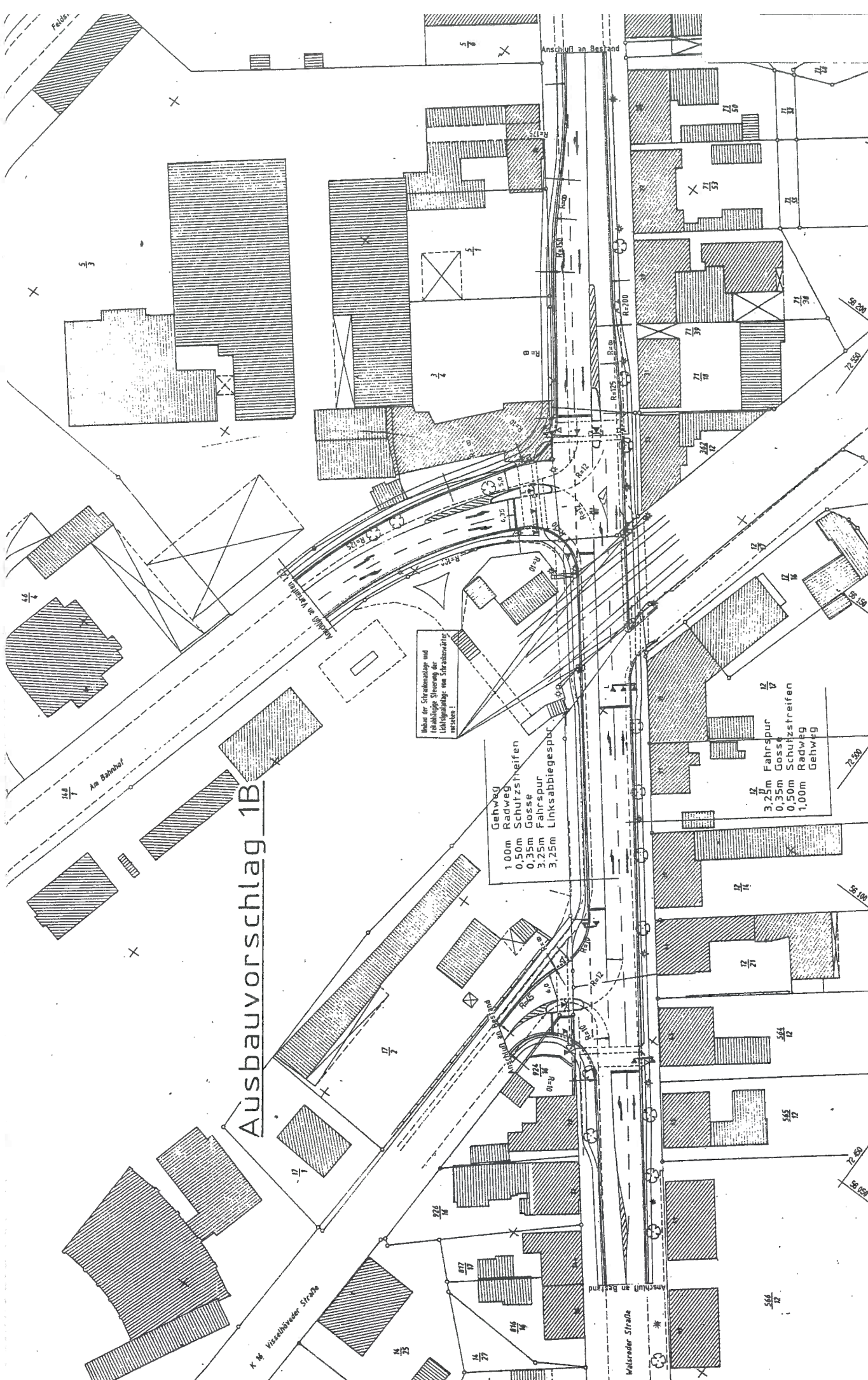
Erforderliche Spielplatzfläche

2 % von 13.733 qm = rd. 275 qm
=====

Festgesetzte Bruttofläche = rd. 580 qm

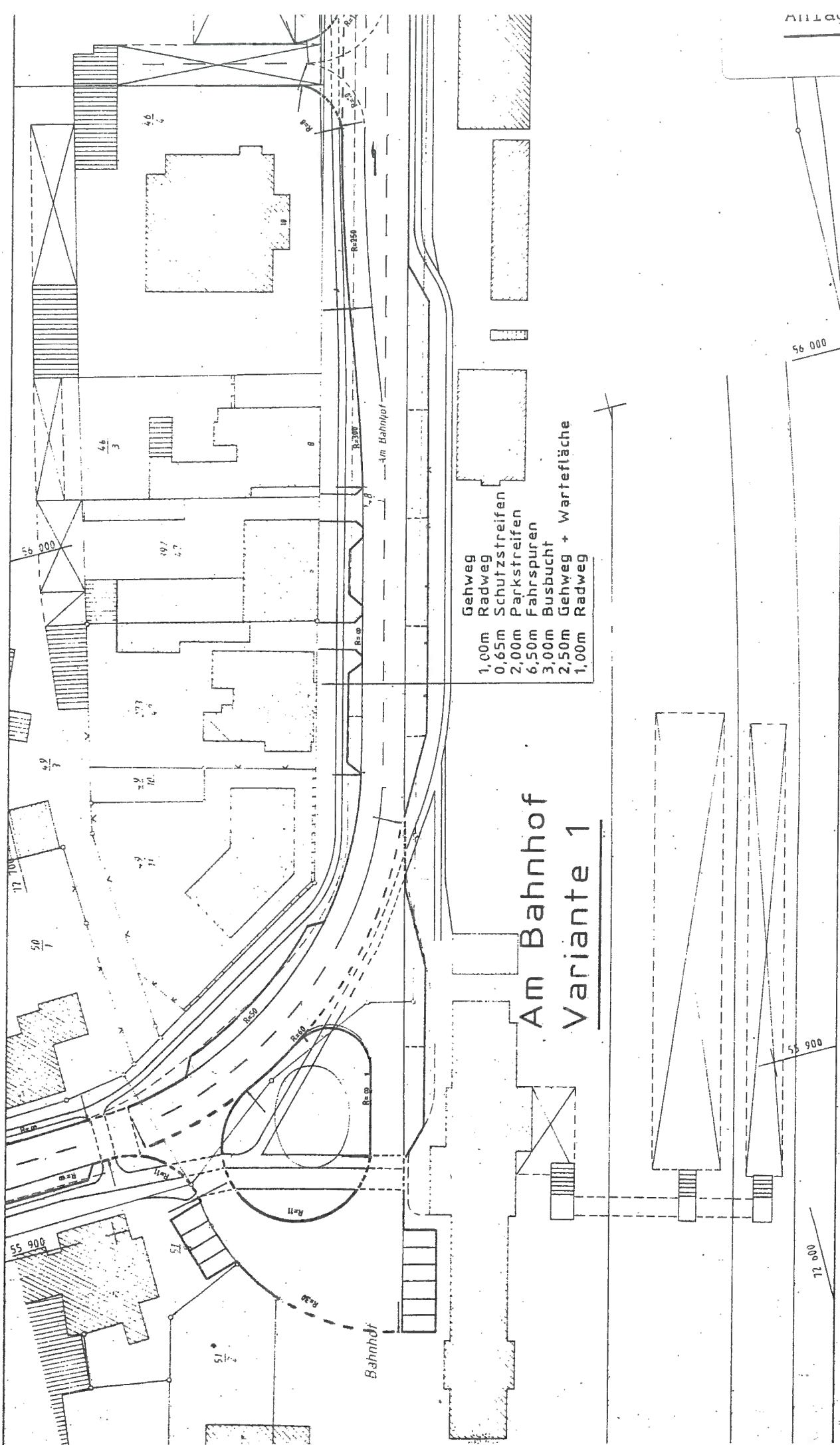
Pflanzungen und Wege = " 280 qm

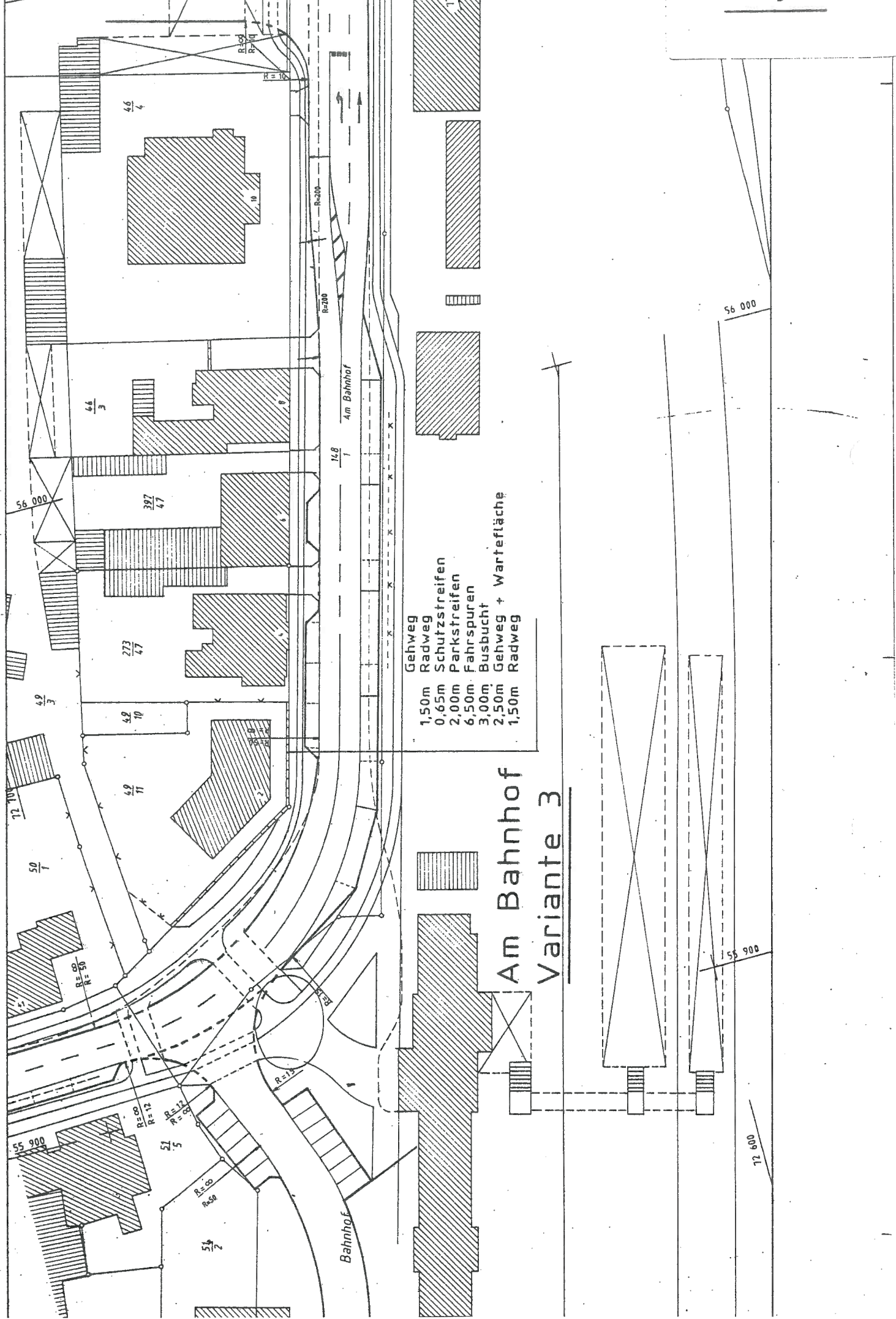
Ausbauvorschlag 1B



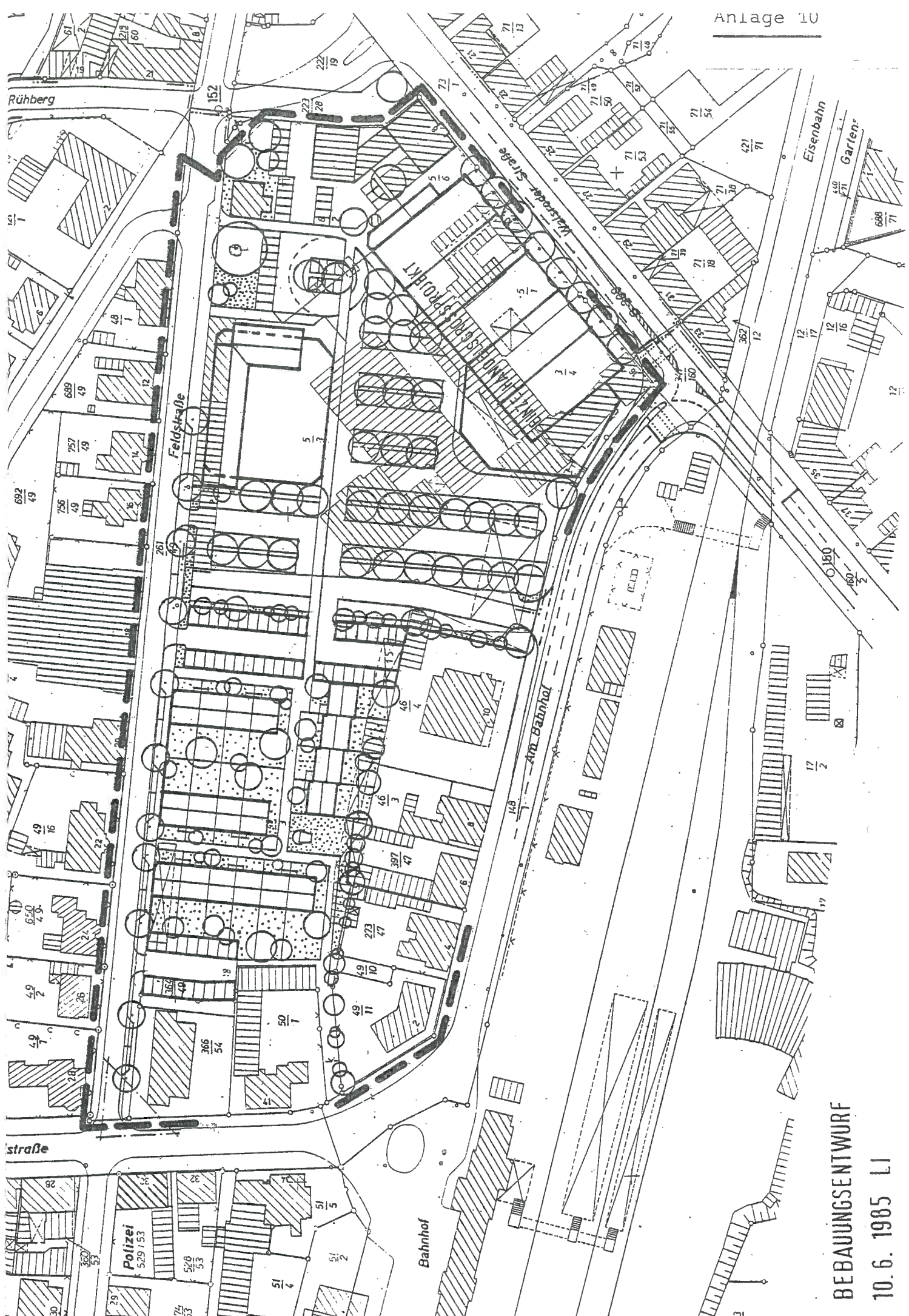
Am Bahnhof Variante 1

1,00m	Gehweg
0,65m	Radweg
2,00m	Schutzstreifen
6,50m	Parkstreifen
3,00m	Fahrspuren
2,50m	Busbucht
1,00m	Gehweg + Wartefläche
	Radweg





Am Bahnhof
Variante 3



BEBAUNGSENTWURF

10.6.1985 LI

VARIANTE BEBAUUNGSENTWURF

Anlage 11



15.10.1984 L7

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 22.6.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 4.9.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 10.1.1986



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Stadt Soltau.

Soltau, den 20.1.1986

Stuchlik
.....
Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.7.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. 7. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

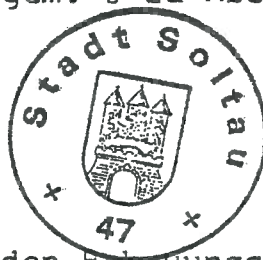
Soltau, den 10.1.1986



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die Begründung haben vom 1. August bis 2. September 1985 gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlichen ausgelegen

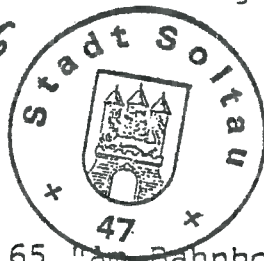
Soltau, den 10.1.1986



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 19. Dezember 1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 10.1.1986

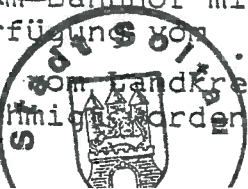


F. Müller
.....
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist mit Verfügung von 9.6.1986

Az.: 61.31-610/54-120 G vom Landkreis Soltau-Fallingb. unter
Auflage/ mit Maßgaben genehmigt worden gem. § 6 BBauG.
v. Ausnahme

Soltau, den 10.7.1986



F. Müller

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BBauG am 31. 7. 1986 im Amtsblatt Nr. 7 / 1986 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31. 7. 1986 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 20.8.1986
.....

L.S.

gez. Fenner
.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Ver-
fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungs-
planes ~~nicht~~ geltend gemacht worden.

Soltau, den 21. 11. 1988
.....

L.S.

gez. Fenner
.....
Stadtdirektor

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit Urteil vom 25.7.1988 den Bebauungsplan für nichtig erklärt, soweit er ein Kerngebiet und daran westlich und nördlich angrenzend Gemeinschaftsstell-
plätze für das Kerngebiet und nördlich von diesen Gemeinschafts-
stellplätzen ein Mischgebiet festsetzt, weil er in formeller Hinsicht nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Der Satzung, die der Bekanntmachung vom 31.7.1986 zu Grunde liegt, fehlt die Unterschrift des Bürgermeisters.

Soltau, den 21. 11. 1988
.....

L.S.

gez. Fenner
.....
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist am 30.11.1988 im Amtsblatt Nr. 11
erneut bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.1988 rechtsverbindlich geworden.
Damit ist auch der vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg gerügte Fehler behoben.

Soltau, den 7.12.1988
.....

L.S.

gez. Fenner
.....
Stadtdirektor