

Stadt Soltau
Landkreis Heidekreis

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“

- mit örtlicher Bauvorschrift -
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Satzung 16.11.2011

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a(3) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	20.07.2009	29.07.2011	16.11.2011
Plan:	10.07.2009	29.07.2011	16.11.2011

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	Erfordernis der Planänderung	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.2	Einzelhandelsentwicklung der Stadt Soltau	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Bestand	3
4	Planungsgrundlagen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung; raumordnerische Beurteilung	4
4.2	Örtliche Planungen	5
4.2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.2.2	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	5
4.2.3	Bebauungsplan	6
5	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Gewerbegebiet	7
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet	7
5.1.3	Schalltechnische Bedürfnisse und Eigenschaften	9
5.2	Bauweise, Baugrenzen	11
5.3	Städtebauliche Daten	12
5.4	Verkehrsflächen	12
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
5.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.7	Sonstige Festsetzungen	14
6	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	15
7	Ver- und Entsorgung	15
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
9	Beschluss über die Begründung	18

Anlagenverzeichnis:

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau
- Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 "Vogelbeerweg" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift
- Stellungnahme mit Lageplan der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 55, -Kampfmittelbeseitigungsdienst-

1 Erfordernis der Planänderung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Änderungsbereich befindet sich in der Soltauer Oststadt an der Lüneburger Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ von 1994. Dieser setzt für den Änderungsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet fest.

In dem Gewerbegebiet befand sich am Vogelbeerweg bis vor einigen Jahren noch die Soltauer Molkerei. Diese stand jedoch bereits seit mehreren Jahren leer. Das Grundstück und die Bausubstanz verfahlen zusehends und es entstand ein städtebaulicher Missstand, der die umgebenden Nutzungen, insbesondere den Verbrauchermarkt und die nördlich angrenzende Wohnbebauung massiv belastete und beeinträchtigte. Mittlerweile wurde das Grundstück geräumt. Der Änderungsbereich und die umliegenden Grundstücke sind ansonsten bebaut und genutzt.

Der Rat der Stadt Soltau prüfte die Überlegungen der EDEKA, den bestehenden Verbrauchermarkt durch einen modernen Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei zu ersetzen. Die Maßnahme ist städtebaulich sinnvoll und dient der Sicherung dieses für die Soltauer Oststadt wichtigen Versorgungsbereichs.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes hat dem entsprechend das Ziel, das Teil-Gebiet zwischen Tannenweg, Vogelbeerweg, Lüneburger Straße und DB-Strecke Soltau-Buchholz städtebaulich neu zu ordnen. Die Neuordnung wurde erforderlich und gleichzeitig möglich, nachdem die Molkerei ihren Betrieb einstellte und abgebrochen wurde.

Die Belastungen der Umgebung sollen gegenüber den bisherigen Festsetzungen vermindert werden. Insbesondere sollen von dem Änderungsgebiet künftig keine Belastungen mehr ausgehen können, wie sie das Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Molkerei zuließ.

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besteht an diesem Standort kein Bedarf. Dafür stehen Flächen in attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten in verkehrsgünstiger Lage in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Der Standort hat heute bereits eine erhebliche Bedeutung für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Bedeutung soll unter Berücksichtigung der Belange der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen und der Belange der Raumordnung verträglich gesichert und angemessen entwickelt werden. Außerdem werden im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans die übrigen Regelungen für dieses Teilgebiet soweit erforderlich überarbeitet und ergänzt. Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) weit unter 20.000 m² liegt, wird diese erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme, die der Innenentwicklung und der wieder Nutzbarmachung von Flächen dient, durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (s. Pkt. 4.2.1 und Anlage 1 dieser Begründung). Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB verzichtet. Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Belange gemäß § 1 (6) BauGB berücksichtigt:

- die Erhaltung und Erneuerung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- der Umweltschutz, hier: die Vermeidung von Emissionen.

Die erste öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.08.2009 bis einschließlich 17.09.2009 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung berücksichtigt. Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, des Landkreises Soltau-Fallingb. sowie der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg machen eine erneute Auslegung erforderlich. Ein weiterer Grund ist die Anpassung der Einzelhandelsregelungen an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau am 15.09.2011 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit verkürzter Frist in der Zeit vom 27.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011 durchgeführt. Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen und Hinweise waren keine Änderungen des Entwurfes erforderlich. Zur Klarstellung nahm der Rat der Stadt Soltau zwei Änderungen vor: Sondergebiet und Gewerbegebiet wurden durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ getrennt und die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 wurde umformuliert. Die Begründung wurde angepasst. Diese redaktionellen Anpassungen führten nicht zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

1.2 Einzelhandelsentwicklung der Stadt Soltau

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung vom 22.06.1995 das Konzept zur Sicherung und Entwicklung der beiden mittelzentralen Einzelhandelsschwerpunkte „Innenstadt“ und „Almhöhe“ beschlossen. Aus diesem Beschluss geht insbesondere hervor, dass die Funktion der Stadt Soltau als Einzelhandels-Mittelzentrum zu stärken ist. Die hierfür notwendigen Flächen sind zu sichern, auszuweisen, bereitzustellen und zu mobilisieren. Weiter gehend ist die Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 entspricht diesen Zielen und damit dem vorgenannten Ratsbeschluss.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Soltauer Kernstadt. Es wird im Süden von der Lüneburger Straße (B 71), im Osten durch den Vogelbeerweg und im Norden durch den Tannenweg begrenzt. Im Westen verläuft in einem Einschnitt eine DB-Strecke (Buchholzer Bahn). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3 Bestand

Im süd-westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Gebäudekomplex mit zugehörigen Stellplatzflächen, in dem ein großflächiger Verbrauchermarkt ansässig ist. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Bowling-Center und im Osten an der Lüneburger Straße weitere Stellplätze des Verbrauchermarktes und nördlich anschließend das geräumte Grundstück der ehemaligen Molkerei, auf dem derzeit noch eine Schalt- und Trafostation der Stadtwerke Soltau GmbH besteht.

In Richtung Süden ist das Plangebiet durch Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand sowie durch Pflanzinseln zur Bundesstraße hin eingegrünt. In Richtung Westen befinden sich Anpflanzungen sowie angrenzend die Eingrünung der Bahntrasse. Nach Norden befindet sich im Bereich des Bowlingcenters ein dicht und hoch bewachsener Wall sowie östlich anschließend eine Grünfläche. Zum Vogelbeerweg ist ansonsten keine nennenswerte Eingrünung vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ein- bzw. Ausfahrten zur Lüneburger Straße und über den Vogelbeerweg. Zum Tannenweg bestehen heute weder Zufahrten noch Zugänge.

Altlasten

In seiner Stellungnahme vom 16.09.2009 wies der Landkreis Soltau-Fallingb. auf die ehemalige Molkerei hin, die der Landkreis unter dem Aktenzeichen 358.019.5001.0012 als Altlastenverdachtsfläche führt.

Nach Recherche in vorhandenen Bauakten und Prüfung der Unterlagen zur Beräumung des ehemaligen Molkereigeländes befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Dies wurde schriftlich vom Landkreis Soltau-Fallingb. als zuständige Behörde bescheinigt. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu folglich nicht.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde des Landkreises Soltau-Fallingb. zu informieren.

Kampfmittel

Nach Auswertung der alliierten Luftbilder konnten innerhalb des Plangebietes keine Bombardierungen festgestellt werden (s. Anlage 3 dieser Begründung - Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes). Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu folglich nicht.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung und Landesplanung; raumordnerische Beurteilung

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und deren Planungen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum festgelegt. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Diese Vorgaben der Landesplanung berücksichtigt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. (RROP 2000) ergänzt um Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Des Weiteren ist Soltau im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

Das RROP 2000 enthält im zeichnerischen Teil für den Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplans weder Festlegungen noch Darstellungen. Allerdings ist die südlich, außerhalb, gelegene Lüneburger Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (B 71) und die westlich gelegene DB-Strecke Soltau-Buchholz als eine sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Derzeit stellt der Landkreis Soltau-Fallingb. sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf.

Für das nach den geplanten Festsetzungen zulässige Vorhaben reichte die Stadt Soltau beim Landkreis Soltau-Fallingb. als Untere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf raumordnerische Beurteilung zur Prüfung ein. Bestandteil des Antrags war neben der Vorhabensbeschreibung eine Einzelhandelsuntersuchung.

Raumordnerische Beurteilung

Für das Vorhaben erfolgte in Bezug auf den Standort (Konzentrations- und Integrationsgebot), den Umfang sowie die Zweckbestimmung/das Sortiment des Einzelhandelsvorhabens (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Soltau-Fallingb.

Danach wird das Vorhaben raumordnerisch noch als vertretbar eingestuft, da

- es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung und Erweiterung eines seit Jahren etablierten Vollversorgers handelt, der für die Nachversorgung in dem Mittelzentrum Soltau eine wichtige Rolle spielt,
- die städtebauliche Integration des Standortes gegeben ist,
- sich die Auswirkungen auf die weiteren ortsansässigen Anbieter im periodischen Bedarf sowie auf die umliegenden Zentren nicht im kritischen Bereich bewegen werden und

- es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Lüneburger Straße kommt.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Soltau zukünftig dafür Sorge tragen sollte, dass das Angebot in dem periodischen Bedarf unter den derzeit herrschenden Bedingungen nicht weiter ausgebaut wird.

Die Interessengemeinschaft Handel und Gewerbe e.V. sowie die an der ersten Änderung dieses Bebauungsplans beteiligten Nachbargemeinden haben dazu im Rahmen der ersten Auslegung des Planentwurfs keine Anregungen vorgetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ergebnisse der raumordnerischen Beurteilung. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt das Plangebiet im Norden und Osten als gewerbliche Baufläche, ansonsten als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan im Norden als Wohnbaufläche und im Süden und Osten als gemischte Baufläche dargestellt. DB-Strecke und Lüneburger Straße (B 71) sind entsprechend als Verkehrswege berücksichtigt. (vgl. Anlage 1 der Begründung.)

4.2.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der Entwurf des Bebauungsplans überplant die gewerbliche Baufläche des ehemaligen Molkereigeländes mit Sondergebiet.

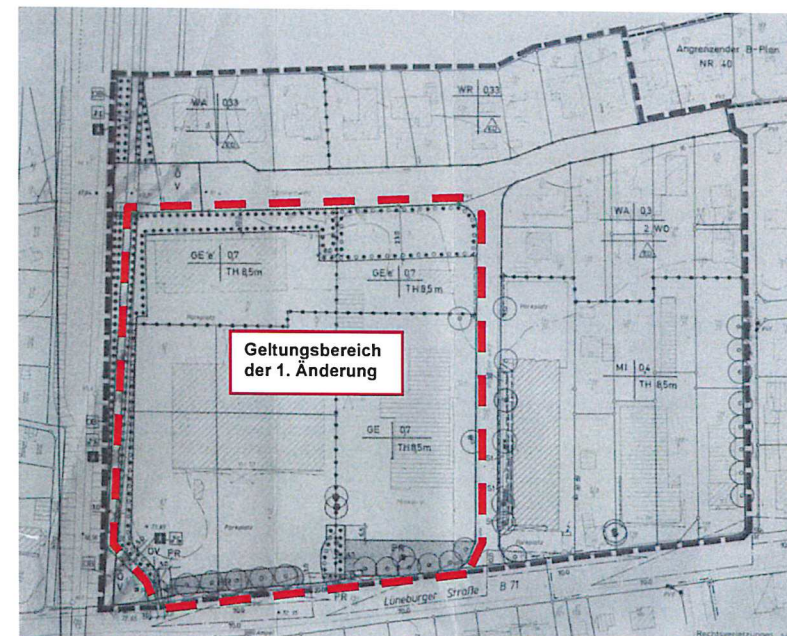
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr mit Rechtsverbindlichkeit der ersten Änderung des Bebauungsplans angepasst werden, indem die bestehende Darstellung von Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ auf die östlich anschließende gewerbliche Baufläche ausgedehnt wird. Die künftige Darstellung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau hat parallel mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ öffentlich ausgelegt. Während der ersten und der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dazu keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

4.2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ (siehe Anlage 2 der Begründung) ist seit dem 30.06.1994 rechtskräftig und setzt für das Gebiet der ersten Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Güter des täglichen Bedarfs“ fest. Innerhalb der Baugebiete setzt der Bebauungsplan außerdem Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Anpflanzen und / oder zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume fest.

Im Norden schließen sich die öffentliche Verkehrsfläche des Tannenwegs und daran Allgemeines und Reines Wohngebiet an. Im Osten schließen sich die öffentliche Verkehrsfläche des Vogelbeerweges und daran im Osten Mischgebiet, im Norden und Nordosten Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet an.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich):

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO bleibt für das Grundstück des Bowlingcenters im Nordwesten des Plangebietes weiterhin bestehen. Im Hinblick auf die Wohngebietenutzung nördlich des Tannenweges und westlich der Bahnstrecke bleibt es auch dabei, dass hier nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht im Hinblick auf zulässige Immissionen einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe bleiben in diesem Baugebiet unverändert ausgeschlossen. Das geplante Sondergebiet reicht aus, für weiteren Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit besteht an diesem Standort kein Bedarf. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Dafür besteht hier ebenso kein Bedarf.

Maß der baulichen Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GFZ auf 1,0, die GRZ auf 0,7 und die Gebäudehöhe auf max. 9 m über der gewachsenen Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und maximalen Gebäudehöhe gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung der zulässigen Nutzungen in die Umgebung. Dort überwiegen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen bzw. ausgebautem Dachgeschoss. Darüber hinausragende Aufbauten und Antennenanlagen, die das Plangebiet und dessen nähere Umgebung prägen könnten, sind nicht vorhanden und werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes und lässt noch eine gewisse bauliche Erweiterung zu.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO wird nach Osten bis an den Vogelbeerweg ausgedehnt. Der Nutzungskatalog des Sondergebietes wird unter Berücksichtigung der Einzelhandelsuntersuchung und der Ergebnisse der raumordnerischen Beurteilung überprüft und im gebotenen Umfang überarbeitet und ergänzt.

Der an dem Standort vorhandene Mix aus Verbrauchermärkten, Dienstleistern und Shops ist für solche Standorte typisch und zweckmäßig. Ein solches Angebot ist dazu geeignet, angemessene Versorgung zu leisten. Es ist eine wichtige Ausstattung der Soltauer Oststadt und hat sich nach Auffassung des Rates der Stadt Soltau bewährt.

Als zulässige Nutzungen werden festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Schwerpunkt im Lebensmittel- und lebensmittel-nahen Sortiment wie z. B. den Drogerie- oder Tiernahrungsbereich. Als Abrundung des Kernsortiments

timents sind Non Food Sortimente wie Spielwaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik sowie Bekleidung/Textilien zulässig. Der Anteil dieser Sortimente darf maximal 20 % ausmachen.

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Shops und Dienstleistungsbetrieben. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben und der üblicherweise geringen Verkaufsfläche werden die Shops als Einzelvorhaben festgesetzt. Die Größe der Betriebe ist bezogen auf das Vorhaben und auf mögliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Soltau auf eine Grundfläche von je maximal 80 m² begrenzt.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie zwei mobile Verkaufswagen mit einer Grundfläche von je max. 20 m² (äußere Abmaße der Wagen). Vor Verbrauchermärkten aufgestellte Verkaufswagen gehören zum üblichen Erscheinungsbild von Nahversorgungsstandorten, auch in Soltau.

Verkaufsflächen werden nur im Erdgeschoss zugelassen. In anderen Geschossen sind der Hauptnutzung zugeordnete Nebenflächen wie Aufenthalts- und Sozialräume, Räume für die Verwaltung sowie Räume für technische Anlagen zulässig.

Vor dem Hintergrund der Erweiterung und Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes hat die Stadt Soltau Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, mit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterung auf die Nahversorgung und zentrale Versorgungsbereiche im möglichen Einzugsgebiet des Vorhabens unter Berücksichtigung weiterer relevanter Ansiedlungen und Planungen in Soltau beauftragt (Stand: September 2007). Sie kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Das Erweiterungsvorhaben des bereits bestehenden Vollversorgers ist in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet.
- Die siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integration des Standorts ist gegeben.
- Das Erweiterungsvorhaben trägt den Charakter eines Nahversorgungsbetriebes mit einem ergänzenden zentrenrelevanten Non Food - Randsortiment. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne einer Zentrenschädigung ist durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten.
- Die durch die Erweiterung zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet sind zu vernachlässigen. Weitere in Soltau vorgesehene Nahversorgungsvorhaben werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche von 3.000 m² (inkl. Konzessionären) kann entsprechend vergrößert werden.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Entscheidungen des BVerwG vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und vom 11.11.2009 - 4 BN 63.09) ist die Festsetzung einer absoluten Verkaufsflächenbeschränkung - abgesehen von hier nicht einschlägigen Fällen - unzulässig, da es an einer Rechtsgrundlage zur Festsetzung fehlt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) kennt als Maßeinheit nur die Grundfläche und die Geschossfläche, die auf die einzelnen Baugrundstücke bezogen festgesetzt werden müssen. Gemäß der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestimmt der überarbeitete Entwurf dieses Bebauungsplans die Verkaufsfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes über eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche (GRZ_{vk}).

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Gebäudehöhe (GH) entsprechend der Realisierung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens getroffen.

fen. Die GFZ wird daher auf 0,4 und die maximale Gebäudehöhe auf 9 m über der gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt. Hierdurch werden eine zweigeschossige Bauweise und die Einrichtung der vorgenannten Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung der zulässigen Nutzungen in die Umgebung gewährleistet. Darüber hinausragende Aufbauten und Antennenanlagen, die das Plangebiet und dessen nähere Umgebung prägen könnten werden durch textliche Festsetzung unzulässig.

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Im Sondergebiet machen Flächen für Stellplätze einen erheblichen Anteil des Baugebietes aus. Innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche ist dem entsprechend gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 möglich. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der Regel für Versiegelungen zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Nach Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts kann die zulässige Verkaufsfläche mit einem Bezug zum maßgeblichen Baugrundstück festgesetzt werden. Pauschale Annahmen zur zu erwartenden Verteilung der Geschossfläche auf Verkaufsflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung und sonstige Flächen reichen jedenfalls nicht aus. Denn die alleinige Festsetzung einer GRZ gibt keine Auskunft über den Anteil der Verkaufsfläche (VK), da im Erdgeschoss auch der Hauptnutzung zugeordnete Nebenflächen wie Lagerflächen, Aufenthalts- und Sozialräume, Räume für die Verwaltung sowie Räume für technische Anlagen etc. zulässig sind. Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche wäre demnach nicht hinreichend bestimmt.

Aus den vorgenannten Gründen erscheint eine GRZ unverzichtbar, die allein die Verkaufsfläche regelt. Hiernach hat die Stadt eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche entwickelt. Diese erfasst die als noch verträglich angesehene max. zulässige VK von 4.200 m² gemäß der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Soltau-Fallingb. Die GRZ_{VK} wird auf 0,197 festgesetzt. Hiernach sind maximal 4.209 m² des festgesetzten Sondergebietes mit Verkaufsflächen überbaubar.

5.1.3 Schalltechnische Bedürfnisse und Eigenschaften

Wie oben bereits ausgeführt, strebt die Stadt Soltau mit der ersten Änderung des Bebauungsplans eine Neuordnung des Plangebietes an, die auch mit einer Verminderung der Auswirkungen der zulässigen Nutzungen für die Umgebung verbunden sein soll.

Künftig soll in dem Gebiet der ersten Änderung nur noch Gewerbelärm zulässig sein, der das Wohnen nicht wesentlich stört, also die Werte der TA Lärm für Mischgebiete einhält. Für die Molkerei war Gewerbegebiet festgesetzt und damit eine grundsätzlich höhere Belastung. Zu diesem Ergebnis kommt auch das zu der Planung eingeholte schalltechnische Gutachten (Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Februar 2009).

Der Gutachter ermittelte die künftig zu erwartende Belastung durch Gewerbelärm ausgehend vom Gewerbegebiet und vom erweiterten Sondergebiet. Dieser setzt sich zusammen aus dem Lärm, der durch Ladeverkehre und Fahrverkehre auf den Baugrundstücken entsteht und durch den Betrieb und die Nutzung von Baulichkeiten selbst.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem für den Rat der Stadt Soltau plausiblen Ergebnis, dass für das Sondergebiet ergänzende Festsetzungen sinnvoll sind, die dem Oberziel dienen, dass die dort zulässigen Nutzungen das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Aus den Berechnungen des Gutachtens hat sich ergeben, dass es sich im vorliegenden Fall um ein „richtungsabhängiges“ Immissionsproblem handelt, das z.B. durch eine geeignete Gebäudeanordnung beherrscht werden kann. Richtungsabhängig bedeutet in diesem Fall, dass zur Einhaltung der in den nordöstlich benachbarten Wohngebieten maßgeblichen Orientierungswerte Einschränkungen erforderlich sind, die selbst die in eingeschränkten Gewerbegebieten als „gebietstypisch“ anzusehenden flächenbezogenen Schalleistungspegel unterschreiten. Daher ist bei der vorliegenden Planänderung der Ansatz einer Emissionskontingentierung nur bedingt geeignet den Belang des Schutzes vor Gewerbelärm zu bewältigen, sodass auf diese Möglichkeit für diesen Bebauungsplan verzichtet wird.

Die alternativen Vorschläge des Gutachters berücksichtigen nach Auffassung des Rates der Stadt Soltau die Belange der Umgebung gleichwertig. Andererseits unterstützen sie das städtische Ziel der Neuordnung des Gebietes in hervorragender Weise.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist ein sogenannter einfacher Bebauungsplan, der keine Baugrenzen festsetzt. Mit der im Zuge der ersten Änderung nun geplanten Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Osten zum Vogelbeerweg und im Norden zum Tannenweg kann die dort vorhandene bzw. zulässige Bebauung selbst bereits abschirmend wirken. Die große Lärmquelle Stellplatzanlage wird ebenfalls zeichnerisch festgesetzt und auf das übrige Sondergebiet beschränkt. Die Oberfläche der Fahrgassen ist mit lärmarmem Material zu befestigen, z.B. Asphalt.

Diese Neuordnung hat neben dem offensichtlichen lärmtechnischen Vorteil auch noch den, dass das nur von der Lüneburger Straße aus erreichbare Bowling-Center einen direkteren Sicht-Bezug zur Lüneburger Straße erhält.

Der bestehende bepflanzte Wall im Gewerbegebiet, der sich am Tannenweg erstreckt, war in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Nach den Empfehlungen des Gutachters wird dieser als zulässige Lärmschutzanlage festgesetzt, die innerhalb des erweiterten Sondergebietes als Lärmschutzwand bis an den Vogelbeerweg bedarfsgerecht fortgesetzt werden kann.

Der Lieferverkehr des Sondergebietes hat bis auf Frischanlieferung ausschließlich tagsüber und vom Vogelbeerweg aus zu erfolgen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthielt diesbezüglich keinerlei Bestimmungen. Die Molkerei wickelte ihren nicht unerheblichen Schwerlastverkehr ausschließlich über den Vogelbeerweg ab. Der Verkehr des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wurden nahezu ausschließlich über die Lüneburger Straße abgewickelt. Für PKW wurde dann vor einigen Jahren ein weiterer Anschluss des Verbrauchermarktes an den Vogelbeerweg geschaffen. Lieferverkehre und Kundenverkehre kreuzen sich auf dem Gelände des bestehenden Verbrauchermarktes.

- Das schalltechnische Gutachten weist plausibel nach, dass die gebotene Trennung von Lieferverkehr und Kundenverkehr des Sondergebietes unter den angegebenen Randbedingungen mit den Belangen der schutzwürdigen Umgebung vereinbar ist.

Bezogen auf das Vorhaben können nach dem derzeitigen Stand der Planungen weitergehende Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Ladezone erforderlich sein. Der Entwurf des Bebauungsplans trifft im gebotenen Umfang die den Rahmen setzenden lärmtechnischen Festsetzungen. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind jedoch anhand der konkreten Vorhabensplanung im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln, darzustellen (z.B. Überdachung der Ladezone, „Einhausung“, absorbierende Verkleidung, abschirmende Wirkung von Baukörpern...) und auszuführen.

Schutzanspruch der Baugebiete

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Lüneburger Straße (B 71) und der DB-Strecke befindet, besteht eine erhebliche Immissionsbelastung durch Verkehrsgläusche.

Das Gewerbegebiet ist im Wesentlichen verwirklicht. Die dort vorhandene Nutzung hat sich auf die Nachbarschaft zur DB-Strecke eingestellt und Beides hat Bestandsschutz. Für Schallschutzfestsetzungen wird kein Bedarf gesehen.

Für das Sondergebiet kann der Schutzanspruch, gegenüber von außen einwirkendem Lärm nicht ohne Weiteres nach der TA Lärm oder der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bestimmt werden. Es bedarf vielmehr einer definierenden Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Schutzanspruch für das Plangebiet wurde von der Bonk - Maire - Hoppmann GbR ermittelt (Schalltechnisches Gutachten, Februar 2009). Der Bebauungsplan setzt den Schutzanspruch der im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen gegenüber Lärm mit 65 dB(A) tags und nachts fest. Dies entspricht der Schutzbedürftigkeit von Gewerbegebieten. Darüber hinaus gehende Schutzansprüche sind ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen gegenüber Außenlärm im Rahmen des Bauantrags darzustellen. Ansprüche gegen den Straßenbaulasträger sowie die DB können nicht geltend gemacht werden.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung erfolgt, da die bestehenden Gebäude bereits Längen von über 50 m aufweisen und dies für gewerbliche und Einzelhandels-Nutzungen häufig sinnvoll ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ keine Baugrenzen fest. Für das Gewerbegebiet bleibt es bei dem Verzicht auf die Festsetzung einer Baugrenze. Aus den oben geschilderten städtebaulichen und lärmtechnischen Erwägungen werden im sonstigen Sondergebiet nun überbaubare Flächen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im sonstigen Sondergebiet ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die Lage des Baufensters im Osten des Plangebietes ist städtebaulich sinnvoll und notwendig, um die erforderlichen Immissionsrichtwerte in den nordöstlich angrenzenden Wohngebieten einhalten zu können. Eine Bebauung an dieser Stelle wirkt in diesem Fall Lärm mindernd zwischen Stellplätzen und Wohnbebauung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB Versiegelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

5.3 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE):	2.814
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,7 = 70 % des Nettobaulands)	1.970
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	844
- davon Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	830
- davon Fläche für vorh. Lärmschutzwall	(636)
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO):	21.368
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 = 30 % des Nettobaulands)	6.410
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	14.958
o zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 durch Stellplätze	17.094
o nicht überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	4.274
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	818
- davon Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	845
- davon Fläche für vorh. Lärmschutzwall	(148)
- davon Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung	1.376
- davon Fläche für Lärmschutzwand	(200)
- davon Fläche für Lärmschutzwand	121
Summe:	24.182

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Änderungsbebauungsplan ist auf die Baugebiete beschränkt, setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Anbindung der Baugebiete erfolgt weiterhin über das bestehende Straßensystem. Die Anschlüsse der Baugebiete an öffentliche Verkehrsflächen bedürfen jedoch einiger Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan.

Der bestehende Verbrauchemarkt verfügt über bestandsgeschützte Ein- und Ausfahrten zur südlich angrenzenden Lüneburger Straße (B 71), die der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Außerdem besteht nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Möglichkeit von Zufahrten über den Vogelbeerweg. Dort ist die Zufahrt zum bestehenden Stellplatz des Verbraucher-

marktes vorhanden. Außerdem ist entlang des Vogelbeerweges überwiegend bisher kein durch Hochbord abgesetzter Gehweg vorhanden. Dort befindet sich die breite Zufahrt der ehemaligen Molkerei. Zufahrten oder Zugänge der Baugebiete über den Tannenweg bestehen nicht. Daran wird sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nichts Grundlegendes verändern. Die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans schließen künftig Zufahrten und Zugänge zum Tannenweg ausdrücklich aus.

Außerdem werden zur B 71 nach dem Bestand und zum Vogelbeerweg durch die erste Änderung des Bebauungsplans neu und zusätzlich auf 30 m Länge ab Einmündungsbereich in die B 71 Zufahrten aus geschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 71 und im Einmündungsbereich zum Vogelbeerweg zu gewährleisten.

Die Stadt Soltau verfolgt aber zudem aus den vorgenannten Erwägungen das Ziel, für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit zu schaffen das Sondergebiet auf kurzem Wege aus dem Vogelbeerweg und aus östlicher Richtung von der Lüneburger Straße zu erreichen. Daher wird eine Ausnahme festgesetzt, dass das Ein- und Ausfahrtverbot nicht für bestehende und geplante Fuß- und Radwege gilt.

Im Zuge der Neubebauung des Sondergebietes werden die bestehenden Zufahrten zum Vogelbeerweg aufgegeben und neu geordnet. Das wird ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet verfügt nicht über eine eigene Ein- bzw. Ausfahrt zu einer angrenzenden Straße. Die Erschließung erfolgt durch das südlich angrenzende Sondergebiet im westlichen Bereich und ist über Baulast geregelt. Daran wird sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nichts ändern.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf das Straßennetz, insbesondere die verkehrliche Situation auf der B 71, durch das geplante Vorhaben wurde auf Grund entsprechender Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, vom 18.09.2009 vom Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die umfangreiche Untersuchung wurde von der PGT Umwelt und Verkehr GmbH (29.07.10) durchgeführt.

Die PGT kam zu dem Ergebnis, dass keine Ausbaumaßnahmen im Straßenbereich notwendig werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit der verkehrlichen Situation auf der B 71 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Lüneburger Straße (B 71) sind nicht notwendig. Dies bestätigte die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden. Auch die Polizei, Abschnitt Soltau-Fallingbostel, und der Landkreis in seiner Zuständigkeit als Untere Verkehrsbehörde akzeptierten die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und sehen keinen Bedarf für Ausbaumaßnahmen im Bereich der Lüneburger Straße.

Im Bereich des Vogelbeerweges sind Änderungen wegen der neu geplanten Grundstückszufahrten erforderlich. Außerdem muss auf dessen Westseite ein Gehweg hergestellt werden.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Gasdruckregelanlage

Innerhalb der südlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im Einmündungsbereich Vogelbeerweg, befindet sich eine Gasdruckregelanlage der Stadtwerke Soltau GmbH, die über Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Im Bebauungsplan wird die Anlage durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert und der Zugang innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gewährleistet.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine optische Trennung und eine Abschirmung zu den umliegenden Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete) zu erreichen, sollen im Nordosten und Osten sowie im Westen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

Damit auch die Fläche für Stellplätze begrünt wird, ist je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und pro Baum eine 10 m² große, unversiegelte Baumscheibe zu schaffen.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die vorhandene Begrünung und den Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes weitestgehend zu sichern, werden die bestehenden Grünflächen bzw. Pflanzflächen im Süden, Nordwesten und Norden als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke auf mind. 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind. Hierfür dürfen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung mit angerechnet werden.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen wird das Plangebiet sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht aufgewertet.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Fläche für Stellplätze

Im Westen des Sondergebiets ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Diese ist verhältnismäßig groß und ermöglicht die Anlage von rund 280 Stellplätzen. Die Entwicklung eines so großen Parkplatzes in diesem Bereich von Soltau ist von der Stadt so erwünscht, um diesen für die eigene Bevölkerung wichtigen und attraktiven Versorgungsstandort auszubauen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Nordosten des Plangebietes ist im Bereich des bestehenden Walls nördlich des Bowling-Centers und östlich daran anschließend eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der näheren Zweckbestimmung „Wall“ festgesetzt. Dieser Bereich ist gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung setzt sich nach Osten zum Vogelbeerweg hin in einer Tiefe von 23 m fort. Durch die Festsetzungen wird einerseits der Bestand gesichert und verdichtet, so dass sich eine Abschirmung zur nördlich des Tannenweges vorhandenen Wohnnutzung entwickelt. Andererseits sollen hier Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung erhalten bzw. erweitert werden.

Südlich der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung innerhalb des Baufensters schließt sich im

Sondergebiet eine 2 m breite Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Wand“ an. Sofern erforderlich kann in diesem Bereich eine Schallschutzwand entstehen, um den Bereich der Ladezone gegenüber der Wohnbebauung abzuschirmen. Die Ausführungen zu Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkret zu benennen.

Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Sichtdreiecke unverändert in die erste Änderung übernommen. Innerhalb dieser Flächen sind die Sicht behindernde Einrichtungen (ausgenommen hochstämmige Einzelbäume) unzulässig.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte Gestaltungssatzung grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ übernommen und angepasst/ergänzt, um das Gebiet mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit sich das Gebiet in die Umgebung einfügt, wird als Geltungsbereich das gesamte Bebauungsplangebiet der ersten Änderung bestimmt.

Die Vorschriften zu Werbeanlagen und Einfriedungen werden weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 88 übernommen.

In Bezug auf Werbeanlagen sowie Fahnenmasten werden Standort, Größe und Anzahl angepasst. Werbeanlagen sind nur noch an den Gebäuden und an der Lüneburger Straße zulässig.

Als Ergänzung zur Einfriedung wird für die Holzzäune eine max. Höhe von 1,10 m festgelegt. Des Weiteren sind neben den Holzzäunen jetzt auch Laubhecken zugelassen, um eine Wahlmöglichkeit zu geben.

Zusätzlich werden mit der Änderung Vorschriften über die Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung des Bebauungsplans) sowie zur Fassadengestaltung (örtliche Bauvorschrift) getroffen, damit sich das Plangebiet in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt.

Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine zentrale Lage an der Bundesstraße eine entsprechende Bedeutung zu. Die Aufenthalts- und Einkaufsqualitäten sollen grundsätzlich in diesem Bereich aufgewertet werden. Dazu gehört auch die Gestaltung der Gebäude. Die Vorschriften sind jedoch auf einige wesentlich erforderliche Punkte begrenzt, um Investoren genügend Freiraum in der Gestaltung zu lassen.

7 Ver- und Entsorgung

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um die Änderung bzw. Erweiterung bereits bestehender Strukturen. Die technische Infrastruktur zu Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) ist daher grundsätzlich vorhanden und muss im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung ggf. erweitert werden.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hauptleitungen der allgemeinen Strom-, Gas- und Wasserversorgung. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Lage der Trassen und ggf. technische Vor-

gaben zum Schutz zu beachten. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Soltau GmbH nicht.

Schalt- und Transformatorenstation

Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei befindet sich eine Schalt- und Trafostation. Diese ist im Eigentum der Stadtwerke Soltau GmbH. Die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes betrifft den jetzigen Standort, so dass im Rahmen der Ausführungsplanung ein neuer Standort im Einvernehmen mit der Stadtwerke Soltau GmbH gefunden werden muss. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Soltau GmbH nicht.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH mit herangezogen.

Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge ergibt sich in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 aus der Rohrnetzberechnung. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird über die Trinkwasserversorgung gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und verfügen über entsprechende Anschlüsse an den öffentlichen Regenwasserkanal. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis der Stadt Soltau vom 17.10.2003 für die Niederschlagswassereinleitung darf nur von 35 % der versiegelten Flächen Regenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet und der städtischen Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Alternativ müsste der Vorhabenträger z.B. auf dem Baugrundstück einen Staukanal als Puffer herstellen, um Regenwasser verzögert einzuleiten. Aber auch eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück ist nicht ausgeschlossen. Dies wäre durch Anlage von Mulden zwischen den Stellplätzen und Befestigung der Stellplätze selbst und der Gehwegbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien zu erreichen. Nachweise zur Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Neubauvorhaben zu erbringen. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Soltau GmbH nicht.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die Umgebung

Die Planung entspricht der bereits bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes. Durch Festsetzung konkret erforderlicher Emissionsbeschränkungen im Bebauungsplan (gem. schalltechnischem Gutachten von der BMH GbR, Februar 2009) und Festlegung weiterer Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die im Zuge der Lüneburger Straße (B 71) bereits vorhandenen bedarfsgerecht hergestellten Zufahrten mit Abbiegespur und die Fußgängersignalanlage sowie über den Vogelbeerweg. Der Lieferverkehr wird an den Vogelbeerweg verlagert.

Ausbaubedarf im Zuge der Lüneburger Straße ist gemäß Stellungnahme der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden nicht erforderlich. Die Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs wird durch die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans und den danach zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante weitgehende Verlagerung der Anlieferverkehre des Sondergebietes auf den Vogelbeerweg wird es dort nur zu einer schalltechnisch unwesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen. Die entsprechenden Werte nach TA-Lärm sind einzuhalten und ggf. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Weiter gehender Ausbaubedarf im Zuge des Vogelbeerwegs besteht für den Kfz-Verkehr nicht. Allerdings ist auf der Westseite des Vogelbeerweges bisher kein durchgehender, mit Hochbord gesicherter, Gehweg vorhanden. Dieses ist im Zusammenhang mit der Neubebauung des Sondergebietes zu schaffen.

Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der im erweiterten Sondergebiet künftig zulässigen Nutzungen auf die Nahversorgung und zentrale Versorgungsbereiche wurden in einer Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (September 2007) abgeschätzt und bewertet.

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Erweiterungsvorhabens führt zu dem Ergebnis, dass es sich noch verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt. Der Bebauungsplan bestimmt dazu den angemessenen Rahmen.

Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) sind von der Planung nach Auffassung der Stadt Soltau nicht betroffen. Die Festsetzungen zu wesentlichen Grünstrukturen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind von der ersten Änderung entweder nicht berührt, oder werden überwiegend beibehalten.

Zur Lüneburger Straße erfolgt allerdings eine gewisse Arrondierung der Bauflächen zu Lasten von privater Grünfläche bzw. zu erhaltendem Baumbestand, die sich im Wesentlichen aus der Überplanung des Molkereigrundstücks mit Sondergebiet ergibt. Bisher als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und eine Baumgruppe werden dort zu Gunsten der vorgesehenen städtebaulichen und für die Anwohner lärmtechnisch günstigeren Neuordnung des Gebietes aufgegeben. Eine städtebaulich angemessene Eingrünung des Sondergebietes zur Lüneburger Straße bleibt jedoch auch in Zukunft gegeben. Zudem wird festgesetzt, dass je 10 Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Es wird so eine Durch- und Eingrünung des Gebietes gewährleistet, die andererseits eine angemessene Flexibilität für die spätere Nutzung ermöglicht.

Im Rahmen der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden dazu auch keine Anregungen aus der Öffentlichkeit oder von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

9 Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, 09.12.2011

gez. Wilhelm Ruhkopf

L.S.

.....
Bürgermeister

Die Begründung zur Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

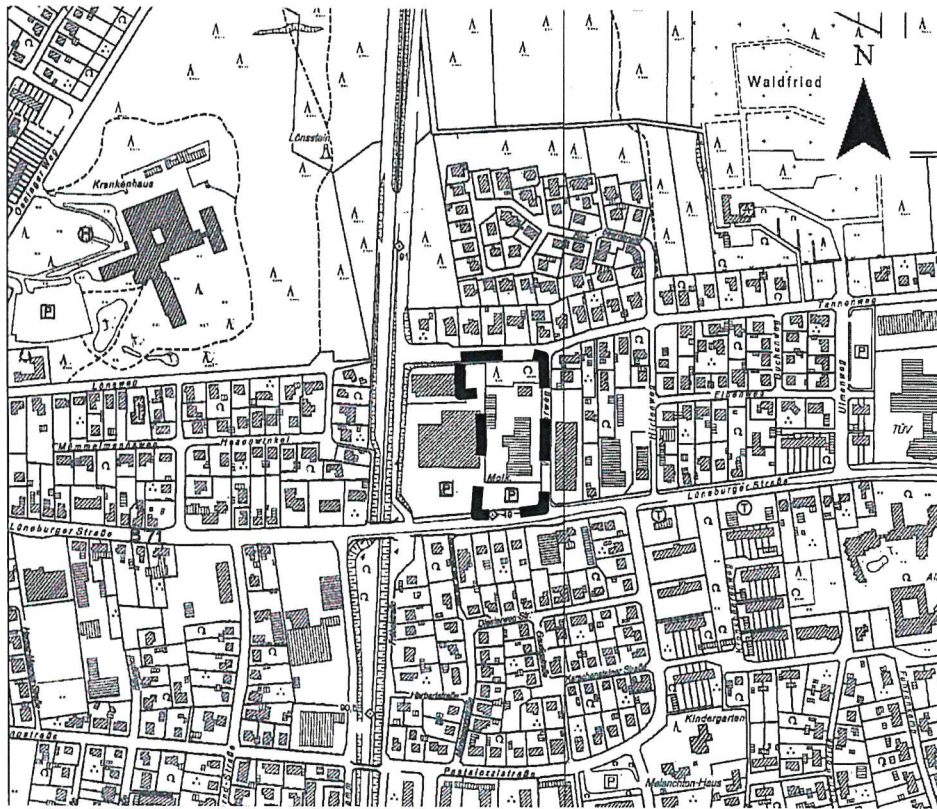
Celle, 09.12.2011

gez. M. Dralle

.....
Planverfasser/in

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“



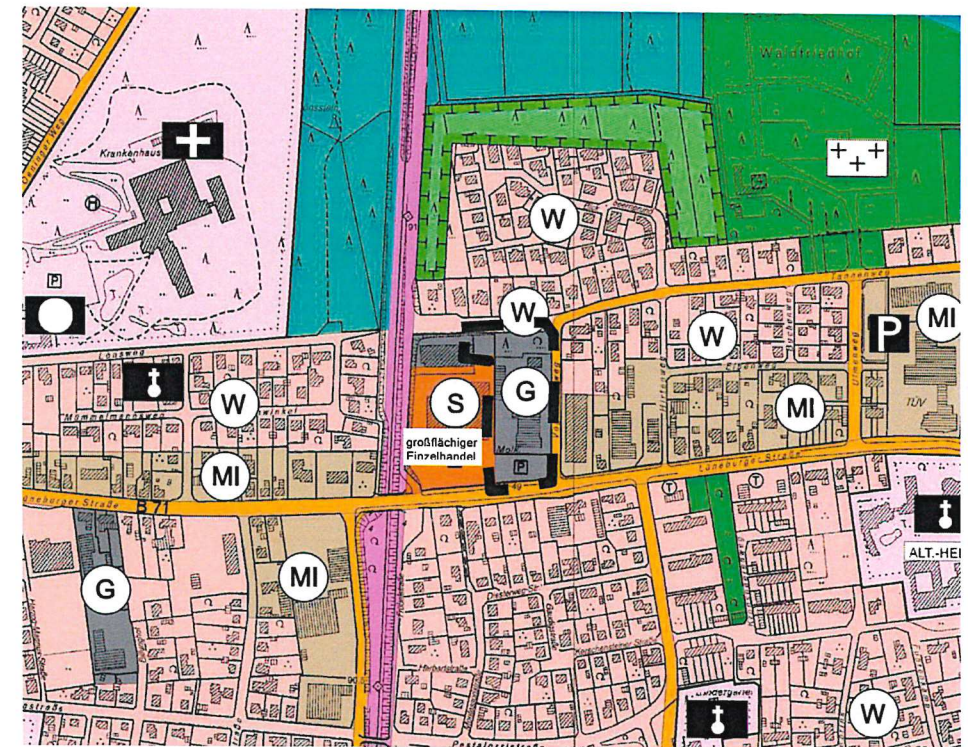
Übersichtsplan M. 1:5.000

 Geltungsbereich der 2. Berichtigung

Katengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5.000 (DGK 5)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Verden, Katasteramt Soltau

Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Dezernat II - Planungsamt
November 2011

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

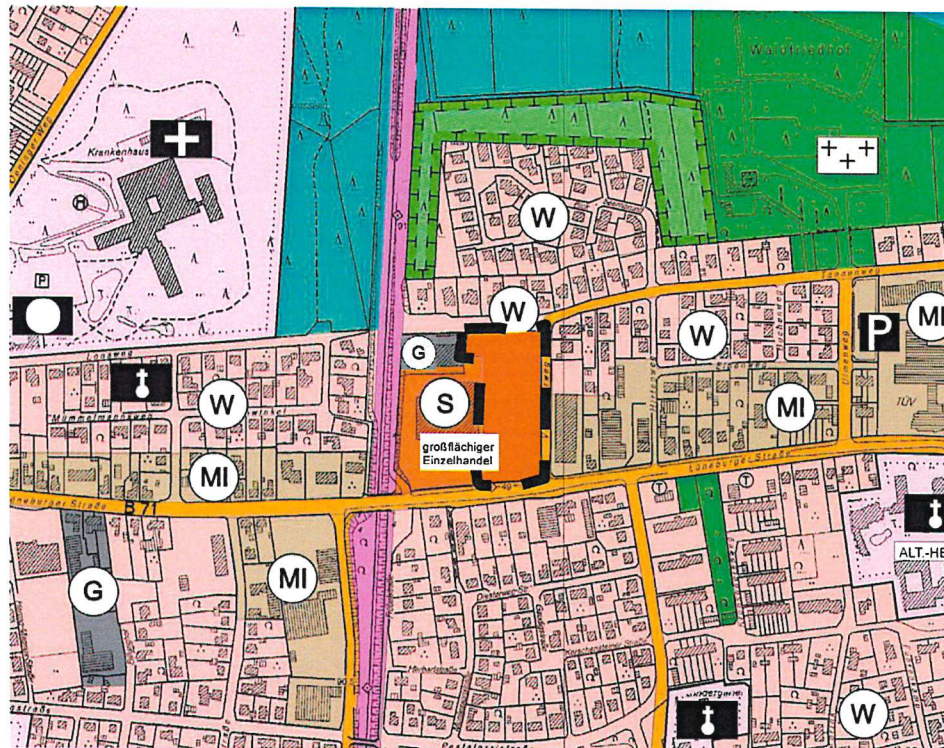
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich der 2. Berichtigung

M. 1:5.000

Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Dezernat II - Planungsamt
November 2011



Darstellung der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- G** Gewerbliche Baufläche
S Sonderbaufläche

Sonstige Planzeichen

- [-]** Geltungsbereich der 2. Berichtigung

M. 1:5.000



Stadt Soltau
 Der Bürgermeister
 Dezernat II - Planungsamt
 November 2011

PRÄAMBEL

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ erfolgte gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Ziel der Planung ist es, einen wichtigen Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern und zu entwickeln. Um eine Einheitlichkeit des Gebietes zu erhalten, wird das Bowling-Center in den Änderungsbereich einbezogen. Für die Grundstücke des bestehenden Verbrauchermarktes und der ehemaligen Molkerei wird sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Für das Grundstück des Bowling-Centers eingeschränktes Gewerbegebiet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht beeinträchtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, der in Teilen des Geltungsbereiches (ehemaliges Molkereigelände) der Bebauungsplan-Änderung **Gewerbliche Baufläche (G)** darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz 3 BauGB, in **Sonderbaufläche (S)** „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Soltau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ und die dazugehörige Begründung mit dem Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 am 20.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht und somit rechtskräftig geworden. In der Bekanntmachung zum Bebauungsplan wurde auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gesondert hingewiesen.

Planunterlage

Kartengrundlage: Ausschnitt der DGK 5,
 Maßstab 1:5.000
 Stand: 2004

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
 Regionaldirektion (RD) Verden, Katasteramt Soltau.

Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen RD zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (vgl. § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen).

Planverfasser

Die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

infraplan - Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Südwall 32
29221 Celle

Celle, den 09.12.2011

gez. S. Strohmeier

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Geschäftsführung

Berichtigung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird angepasst, indem für einen Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung ca. 1,1 ha Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wird.

Inkrafttreten

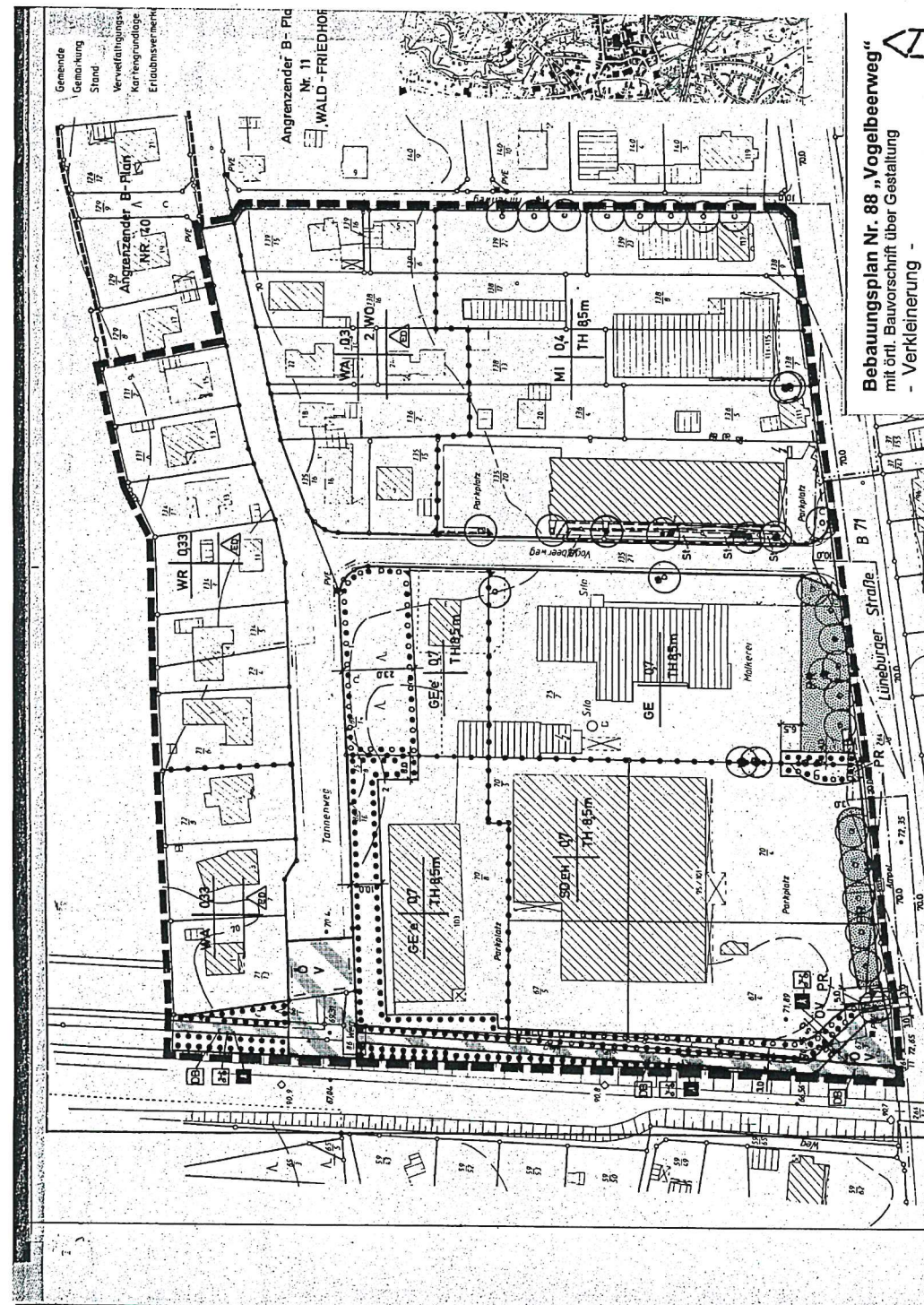
Die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist am 20.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sie ist damit am 20.12.2011 wirksam geworden.

Soltau, den 21.12.2011

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
2Wo	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
MI	Mischgebiete
GE	Gewerbegebiete
e	eingeschränkt
SO EH	Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Güter des täglichen Bedarfs

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
TH 8,5m	Traufhöhe 8,5 m über Geländehöhe gem. § 16 Abs. 1 NBauO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
----	---------------------------------------

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Radweg
	Unterhaltungsweg der Deutschen Bundesbahn
	Öffentliche Verkehrsgrünfläche
	Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
PR	privat

13. Plantungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume anzupflanzen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St	Stellplätze
	Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreiecke

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Bebauung
	vorhandene Parzellengrenzen
+ 71,89	Höhenangabe in m und cm über Normalnull (NN)
	vorhandene großkronige Einzelbäume
	Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B	Buswartehäuschen
	nur Ausfahrt zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

1.0 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sonstigen Sondergebiet

- 1.1 Nutzungen oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind bei Flachdächern nicht zulässig. § 1 Abs. 4 BauNVO

2.0 In den Gewerbegebieten

- 2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 1 Abs. 4 BauNVO
- 2.2 In allen Gewerbegebieten sind Läden, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, unzulässig. Sonstige Verkaufsflächen müssen dem produzierenden Gewerbe zugeordnet sein und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche einnehmen. § 1 Abs. 4 BauNVO
- 2.3 In dem Gewerbegebiet zwischen Vogelbeeweg und dem Sonstigen Sondergebiet sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2.4 Nur in eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Sonstigen Sondergebietes sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen sind Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem Rotlichtmilieu. § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 1 Abs. 9 BauNVO

3.0 Im Sonstigen Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb § 11 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

- 3.2 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe. Neben oder in Kombination mit Einzelhandelsbetrieben sind zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Für diese Wohnungen wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Die Bemessung muß auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfolgen.

- 3.3 Als Vergnügungsstätten sind nicht zulässig Spielhallen und Vergnügungsstätten, aus dem Rotlichtmilieu.

- 3.4 Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 3.000 qm beschränkt.
Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Verkaufsfläche für ein saisonal befristetes Verkaufszelt zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4.0 Im Mischgebiet

- 4.1 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

II. ZUR GRÜNORDNUNG

1. Im Sonstigen Sondergebiet, in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind insgesamt mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Festgesetzte private Grünflächen dürfen angerechnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2. Auf den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste 2 so zu entwickeln, daß eine Gehölzstruktur 80 % Sträucher, 20 % Bäume entsteht.
Der Regelabstand in und zwischen den Reihen soll 2,0 m betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3. Auf den Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand naturnah zu entwickeln. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 2 vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
4. Im Mischgebiet ist in einem maximalen Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der B 71 je 10,0 m Straßenlänge ein großkroniger Einzelbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
5. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und im Mischgebiet ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 im direkten Umfeld zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
6. Für Einzelbäume ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 qm zu schaffen. Bodenabgrabungen, -erhöhungen und Verdichtungen sind hier unzulässig. Für anzupflanzende Einzelbäume wird die Mindestpflanzqualität 3 x v. m. B., St U 16 - 18 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Stellplätze, die als Parkplatz für Mitarbeiter und als Ausweich-Kundenparkplätze genutzt werden, sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und an gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet sind traufhohe offnungslose Wandflächen mit einer Grundlinie von mehr als 2,5 m mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

III. ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

1. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume (Hochstämme). § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2. Zu dem Mischgebiet sind Zufahrten von der Straße Hirtenweg nur für Wohngebäude zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4. In den festgesetzten Einfahrtbereichen sind nur Ein- und Ausfahrten für Wohngebäude zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

5. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrünfläche, in der westlichen Verlängerung des Tannenweges sind der Steg über die Bahn sowie Anschlüsse der Fuß- und Radwege, Unterhaltungsweg der Deutschen Bundesbahn, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

6. Das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit wird auf eine Breite von 1,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Verlegung des Gehrechtes an die Straßenbegrenzungslinie des Vogelbeerweges zulässig, soweit die im Mischgebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht als solche genutzt wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

Pflanzenliste 1

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Rundrose
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Soltau, den 17.03.94.....

gez.: Bargmann
.....
Bürgermeister

L.S.

gez.: Fenner
.....
Stadtdirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit § 97 NBauO

1.0 Für Wohngebäude

- 1.1 Fassaden sind aus roten Ziegeln, Putz oder Holz herzustellen.
- 1.2 Dächer sind mit einer Neigung zwischen 33 und 47 Grad und in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.

2.0 Im Sonstigen Sondergebiet, Mischgebiet und in den Gewerbegebieten

- 2.1 Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig. Je Zufahrt ist eine Werbeanlage bis zu einer Werbefläche von 4,0 qm und ausschließlich für die im Plangebiet angebotenen Waren und Leistungen zulässig.
- 2.2 Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- 2.3 Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig.

3.0 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßen nur als dunkle Holzzäune oder Hecken zulässig. In den Gebieten MI, GE und SO EH sind für Betriebe aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig. Diese sind in geeigneter Weise zu begrünen.

☐ Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.