

Stadt Soltau

Erste vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

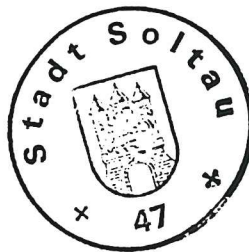
Stand Satzungsbeschluß, 03.12.1998

P R Ä A M B E L

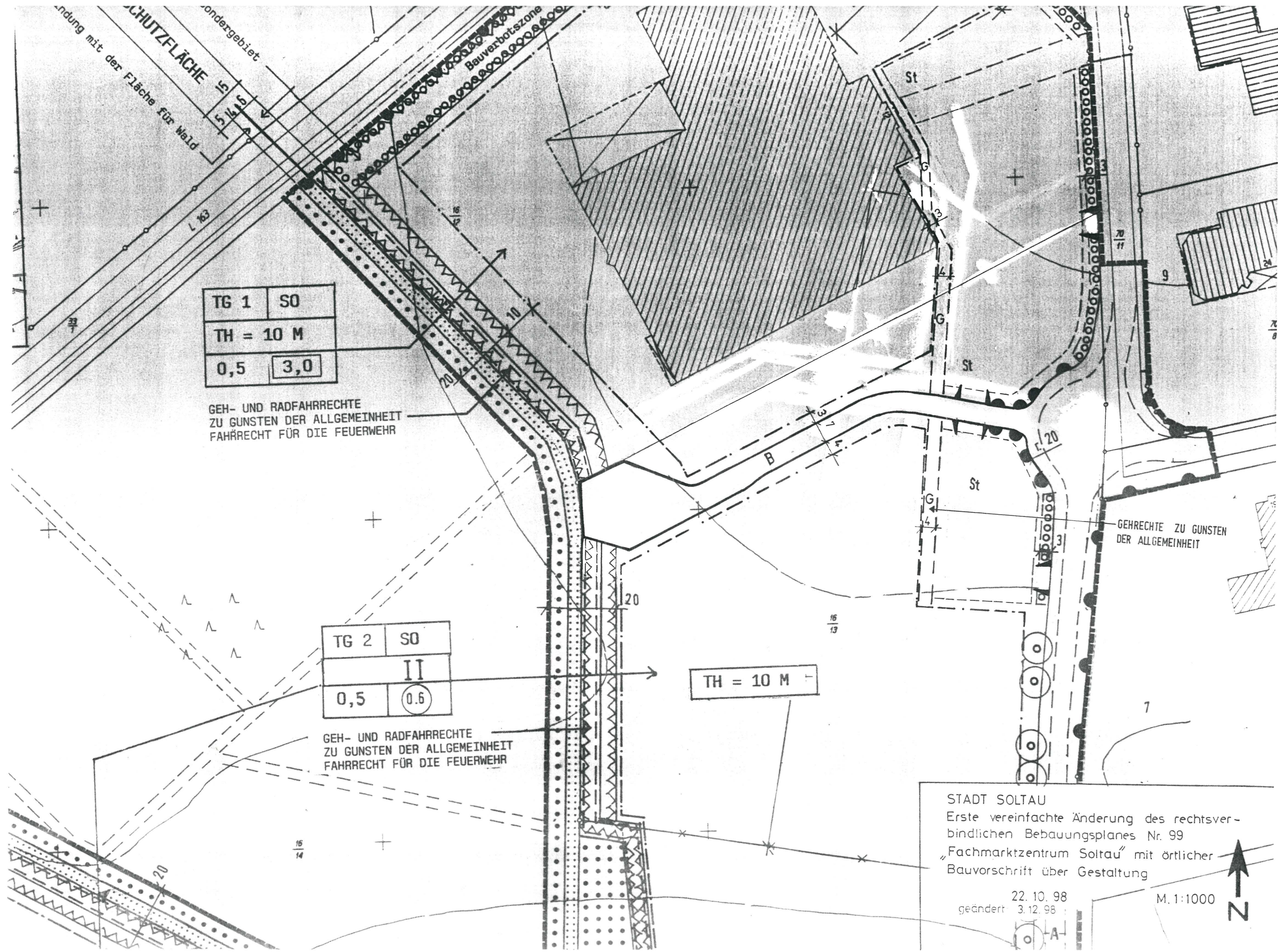
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Soltau, den 17.12.1998

S. den
.....
Bürgermeister/in



F. Müller
.....
Stadtdirektor



Textliche Festsetzungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Fachmarktzentrum“

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

Innerhalb des Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO) werden gemäß
§ 11 BauNVO zugelassen:

- großflächige Handelsbetriebe
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Shops
- Gewerbebetriebe in Verbindung mit Handel und Dienstleistung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gemeinschaftswerbeanlagen

Fachgeschäfte mit beratungsintensiven oder innenstadttypischen
Angeboten des gehobenen Bedarfes sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Büroflächen
- Flächen für die Technik
- Werbeanlagen, die den Betrieben zugeordnet sind.
- Werbeanlagen für die Innenstadt und Fremdenverkehrsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet sind, im Sinne von § 8 Absatz 3 BauGB. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so zu bemessen, daß die Anforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Lärmpegelbereich IV, erfüllt werden.

Es gelten folgende verkaufsflächen- und sortimentbeschränkende
Festsetzungen:

1.1 Teilgebiet 1 (TG 1)

1.1.1 Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt mit Gastronomie

Zulässige Verkaufsfläche maximal 9.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Bastelartikel, Weihnachtsartikel,
Hausrat, Spielwaren,
Glas/Porzellan/Keramik als Baumarktsortiment

jeweils maximal 50 qm

1.1.2 Fachmärkte für Heimtextilien

zulässige Verkaufsfläche

maximal 2.200 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Gardinen, Deko-Stoffe, Haushaltswäsche und Geschenkartikel
je Sortiment maximal 200 qm Verkaufsfläche

Begrenzung weiterer Sortimente:

- Teppiche-Teppichböden und Farben-Tapeten
je Sortimentgruppe und Fachmarkt
maximal 1.000 qm Verkaufsfläche

1.2 Teilgebiet 2 (TG 2)

SO - Fachmarktzentrum

1.2.1 SB-Warenhaus

Zulässige Gesamtverkaufsfläche
einschließlich Getränkemarkt

maximal 5.100 qm

- Textilien, Schuhe und Lederwaren	zusammen maximal	900 qm
je Sortiment maximal 300 qm Verkaufsfläche		
ausnahmsweise Überschreitung um 150 qm		
für Saison- und Sonderverkäufe		
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	zusammen maximal	900 qm
und Kurzwaren		
je Sortiment maximal 300 qm Verkaufsfläche		
ausnahmsweise Überschreitung um 150 qm		
für Saison- und Sonderverkäufe		
- kleinteilige elektronische Geräte	maximal	300 qm

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 1.200 qm

- davon
 - Fachmärkte für Schuhe als Discounter
maximal 400 qm
 - Fachmärkte für Bekleidung als Discounter
maximal 800 qm, je Markt maximal 600 qm

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 600 qm

- Gardinen, Deko-Stoffe, Haushaltswäsche und Geschenkartikel je Sortiment maximal 50 qm Verkaufsfläche

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 1.000 qm

- Fahrräder auf maximal 30 % der Verkaufsfläche

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 2.000 qm

- HiFi-Kleingeräte, Tonträger und PC-Zubehör auf maximal 20 % der Verkaufsfläche

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 10.000 qm

- Innenbeleuchtung, Gardinen, Deko-Stoffe, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik

jeweils maximal 200 qm

- Obergrenze je Warengruppe maximal 50 qm

1.2.8 Shops

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 800 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig

1.2.9 Tankstelle mit Shop

Zulässige Gesamtverkaufsfläche

maximal 200 qm

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann - soweit betriebs-technisch oder wirtschaftlich erforderlich - ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO.

3. Traufhöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche.

4. Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen der Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen ist für jeweils 8 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.) im Zusammenhang mit den Einzelstellplätzen zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,5 qm anzulegen. Die Vegetationsfläche ist gegen Befahren zu sichern.

Ausnahmsweise darf in Teilgebiet 2 ein Teilbereich der Stellplatzflächen bis zu einer Größe von 2600 m² als Mehrzweckfläche befestigt werden. Die nach dieser Festsetzung notwendigen Bäume sind in der Fläche nach Festsetzung Nr. 7.2 zusätzlich anzupflanzen.

6. Brandschutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der bestehende Waldrand ist in 5,00 m Breite bis zu 3 m Höhe aufzuasten und von Unterholz, Reisig, Totholz sowie Trockengras zu befreien.

Auf 4,00 m Breite ist ein Wundstreifen anzulegen, der jährlich zweimal gefräst werden muß.

Im Sondergebiet ist als Teil des Brandschutzstreifens ein 6,00 m breiter Weg für die Feuerwehr anzulegen (im Bebauungsplan festgesetzt als Fahrrecht für die Feuerwehr).

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Gehölzflächen entlang der L 163

Entlang der L 163 sind auf den angrenzenden privaten Flächen, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind waldsaumartig (mehrrichtig und mehrstufig) auszuführen. Je 100 qm Fläche 1 Laubbaum als Heister (Höhe 220-250 cm, 2 x v.) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.)
Unterwuchs: 2 Sträucher je 3 qm Fläche
(Höhe mindestens 50 cm, 2 x v.).

Nadelgehölze sowie immergrüne Sträucher sind zulässig. In den Gehölzanpflanzungen darf der Nadelholzanteil 30 % nicht überschreiten.

7.2 Gehölzflächen entlang der K 48

Entlang der K 48 sind auf den angrenzenden privaten Flächen, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je 100 qm Fläche 1 Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm 3 x v.). Die Anpflanzungen der Sträucher ist in Form von Gehölzgruppen auszuführen. Auf 30 % der Fläche ist sind 2 Sträucher je 3 qm Fläche zu pflanzen. (Höhe mindestens 50 cm, 2 x v.).

7.3 Gehölzflächen entlang der Straße "Am Hornberg" und der Planstraße - A -
Je 100 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v.) zu pflanzen.

Als Unterwuchs ist wahlweise

- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitäre 2 x v., als Strauchhecke 2 Sträucher/lfm. oder als flächendeckende Strauchpflanzung 1 Strauch/qm
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern
- die Aussaat von Landschaftsrasen (RSM 94) vorzunehmen.
- An den Zufahrten ist auch eine Saisonbepflanzung innerhalb der Gehölzflächen zulässig.

7.4 Gehölzflächen entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes

Je 100 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v.) zu pflanzen.

Als Unterwuchs ist wahlweise

- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitäre 2 x v., als Strauchhecke 2 Sträucher/lfm. oder als flächendeckende Strauchpflanzung 1 Strauch/qm
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern vorzunehmen.

7.5 Grünflächen entlang der K 48 (Straßenbegleitgrün)
(in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB)

Die Böschungen nördlich der K 48 (westlich der Planstraße A) sind als Magerrasenfläche herzurichten. Auf diese Fläche sind Pflanzen der im Planbereich verlorengehenden Vegetation (Silbergras, Echter Schafschwingel, Bergsandglöckchen, Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut) umzusiedeln, ersatzweise neu zu pflanzen oder zu entwickeln.

Die Böschungen nördlich der K 48 (östlich der Planstraße A) sind als landschaftstypische Sandheiden auszubilden mit Arten wie Besenheide, Heidelbeere, Drahtschmiele und Ginster.

8. Gehölzartenverwendung

8.1 Bepflanzung der Stellplatzflächen

Für die unter Nr. 5 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Akazie

8.2 Gehölzflächen entlang der L 163

Für die unter Nr. 7.1 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Kiefer

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Silberweide

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Salweide, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Liguster, Stechpalme, Mahonie

8.3 Gehölzflächen entlang der K 48

Für die unter Nr. 7.2 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Birke

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Salweide, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Liguster, Stechpalme, Mahonie

8.4 Gehölzflächen entlang der Straße "Am Hornberg" und an der Planstraße - A -

Für die unter Nr. 7.3 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen - ist zur Straßenrandbepflanzung folgende Art zu verwenden:

Bäume: Winterlinde

8.5 Gehölzflächen entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes

Für die unter Nr. 7.4 festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen - ist zur Bepflanzung folgende Art zu verwenden:

Bäume: Winterlinde, Stieleiche oder Vogelbeere

9. Fassadenbegrünung

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Nicht transparente Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Kletterpflanzen: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

Ranker: Knöterich, Geißblatt, Pfeifenwinde

Efeu muß überwiegen.

Bei Verblendmauerwerk entfällt das Bepflanzungsgebot.

10. Realisierung der Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 8, 8a BNatSchG.)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 5, 7 und 9 sind in der auf den Eingriff folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren als Eingriffsausgleichsleistung abzuschließen.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 8, 8a BNatSchG.)

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 5 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich Stellplatzflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.4 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 1 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.2 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 2 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.3 an der Straße "Am Hornberg" werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 1 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.3 an der Planstraße A werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 2 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 7.5 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (K 48 und Planstraße A) zugeordnet.

12. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme für Teilgebiet 1 ist je Hektar Grundstücksfläche 0,13 ha Kiefernforst in standortheimischen Laubmischwald umzuwandeln. Für die Durchführung der Maßnahme steht eine Teilfläche des Flurstücks 16/3, Flur 2, Gemarkung Leitzingen zur Verfügung.

Die Ersatzmaßnahme für Teilgebiet 2 wird vertraglich gesichert.

Die Ersatzmaßnahmen sind in der auf den Eingriff folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren als Eingriffsausgleichsleistung abzuschließen.

13. Fußwegeverbindung

Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist zwischen dem südlichen Ende des zeichnerisch festgesetzten Gehrechtes und dem Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße A eine innere Fußwegeverbindung herzustellen.

Lage der Fußwegeverbindung:

30 bis 50 m Abstand zur Erschließungsstraße A.

"Von dem im Teilgebiet 1 zeichnerisch festgesetzten Gehrecht darf unter den Voraussetzungen, daß der zeichnerisch festgesetzte Anschluß an die Planstraße B nicht verändert wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, ausnahmsweise in der Längsachse um bis zu 5 m seitlich abgewichen werden."

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist im westlichen Bereich die Warenanlieferung ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß wegen Geringfügigkeit des Nutzungsumfanges und/oder in Verbindung mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen an der nächstgelegenen Bebauung westlich der Walsroder Straße die Schallimmissionen 45 dB (A) nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 NBauO i.V. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Innerhalb des Teilgebietes 1 ist ein, innerhalb des Teilgebietes 2 sind maximal drei Pylone mit Gemeinschaftswerbung des Fachmarktzentrums bis 20,00 m Höhe über der angrenzenden Straßenoberfläche als selbständige Anlagen zulässig.
- 1.2 Im Teilgebiet 1 sind Werbeanlagen innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen bis 8,0 m Höhe über der angrenzenden Straßenoberfläche als selbständige Anlagen oder an Gebäuden zulässig. Werbefläche je Betrieb bis maximal 11,0 qm Größe.
- 1.3 Im Teilgebiet 2 sind folgende Einzelwerbeanlagen zulässig:
 - An der Fassade als rechteckige Flächen mit liegendem Format, Höhe entweder bis zu 1,0 oder 1,5 m; maximale Fläche je Anlage 11,0 qm.
 - An der Fassade als rechteckige Flächen mit stehendem oder quadratischem Format; maximale Werbefläche je Anlage 6,0 qm.
 - Firmennamen, ergänzt um Firmensymbole auf Gitterträgern. Die Buchstaben dürfen maximal 1,3 m hoch sein. Die Gitterträger dürfen maximal 2,20 m hoch sein und zu 2/3 die Fassade überragen.
- 1.4 Werbeanlagen für Einrichtungen und Angebote der Stadt Soltau mit Bedeutung für den Fremdenverkehr und für kulturelle Zwecke sind allgemein zulässig.
- 1.5 Werbeanlagen für den Einkaufsschwerpunkt Innenstadt (als Ganzes) sind allgemein zulässig.

2. Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind zu gliedern, wenn die Abmessungen einer Fassade die Längenausdehnung von 20 m überschreiten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern oder geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig. Pergolen dürfen die Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,40 m über der Bezugshöhe überragen.

Heckenpflanzen: Buche, Liguster

4. Hinweise

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die von ihm überdeckten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 "Gewerbegebiet Almhöhe" aufgehoben.

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizulegen, in dem alle Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalpflegebehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Planverfasser

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau - Planungsamt -.

Soltau, den **03.12.98**

.....
(Strehle)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Soltau hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **17.12.98**... gemäß § 10 und § 13 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den **11.1.1999**



.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **19.12.98**... in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am **19.12.98**... rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den **11.1.1999**



.....
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den **27.11.09**

L. S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
.....
~~Stadtdirektor~~
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 27.11.09.....

L. S.

gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
~~Stadtdirektor~~
Bürgermeister

Stadt Soltau

**Erste vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau"
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -**

Begründung, Stand Satzungsbeschluß, 03.12.1998

Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - wurde aufgestellt, um die Voraussetzungen für den Bau eines Fachmarktzentrums zu schaffen.

In diese Planung war der bestehende Fachmarkt "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt" mit einbezogen worden.

Im Rahmen der Projektentwicklung haben sich Änderungen ergeben, insbesondere die teilweise Verlagerung von Verkaufsflächen der Fachmärkte für Heimtextilien von Teilgebiet 2 in Teilgebiet 1, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Die betroffenen Bürger, hier die Grundstückseigentümer sind im Rahmen der Projektabstimmung bereits eingebunden gewesen. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange erhielten den Entwurf der Änderung und die dazugehörige Begründung mit der Bitte um Stellungnahme.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen führte zu Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen und der Begründung. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, da es sich überwiegend um redaktionelle Änderungen und Anregungen der Beteiligten handelt. Lediglich die ergänzten textlichen Festsetzungen Nrn. 1.4 und 1.5 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. erörtert.

Änderungen

1. Planzeichnung

- 1.1 Die Achse der Planstraße B wird ab der Fußwegverbindung um ca. 22 m nach Südosten verschoben. Die Lage des Wendeplatzes verändert sich dementsprechend.
- 1.2 Die Baugrenzen werden an die veränderte Lage der Planstraße B angepasst. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie fest. Der hier gewollte raumbildende Abschluß wird durch den überdachten Gehweg entstehen. Die Baulinie wird zu Gunsten einer Baugrenze aufgegeben. Im übrigen werden die überbaubaren Flächen der im Zuge der Baugenehmigung erteilten Befreiung angepasst.
- 1.3 Die Zufahrten von der Planstraße B werden der Projektentwicklung, die Zufahrten von der Straße Hornberg auf das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes dem genehmigten Bestand angepasst.
- 1.4 Die gärtnerische Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes wird zugunsten einer Pflasterung, die im Einzelfall mit Schwertransportern überfahren werden kann, aufgegeben. Stattdessen werden um den Kreisverkehrsplatz herum auf der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume gepflanzt.

Ausnahmeweise kann dieser Kreisverkehrsplatz auch als Veranstaltungsplatz genutzt werden.

- 1.5 Die textliche Festsetzung Nr. 13 "Fußwegverbindung" wird für den Abschnitt zwischen dem Fachmarktzentrum und dem Baumarkt zeichnerisch bestimmt. Auf Anregung des Betreibers des Baumarktes darf davon seitlich bis zu 5,0 m abgewichen werden. Allerdings müssen die Anschlüsse des Gehrechtes und die Stellplatzzufahrten an der Planstraße B aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beibehalten werden.

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Die im Teilgebiet 2 nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 zulässige Verkaufsfläche für Heimtextil-Fachmärkte von 2.800 qm wird auf 600 qm reduziert, 2.200 qm Verkaufsfläche werden auf das Teilgebiet 1 übertragen. Die Obergrenze von 2.500 qm Verkaufsfläche je Fachmarkt kann entfallen. Die Sortimentsbeschränkungen werden in das Teilgebiet 1 unverändert übernommen. Im Teilgebiet 2 werden die Sortimentsbeschränkungen der verringerten Verkaufsfläche angepasst.
- 2.2 Von der Festsetzung 1.2.6 war für den Aldi-Markt eine Befreiung erforderlich. Der in der Festsetzung enthaltene Ausschluß jeglicher innenstadtrelevanter Sortimente erscheint aus heutiger Sicht praxisfremd und unangemessen. Für sonstige Fachmärkte werden innenstadtrelevante Sortimente daher bis zu einem marktüblichen Anteil von 10 %, bis zu der Obergrenze von 50 qm Verkaufsfläche je Warengruppe zugelassen.
- 2.3 Ein Teilbereich der Parkplätze im Teilgebiet 2 soll als Mehrzweckfläche (max. zulässige Größe 2.600 qm) für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden können.

Die nach Festsetzung Nr. 5 erforderlichen Bäume (Ausgleichsmaßnahme) sind dann in der Pflanzbindungs-Fläche entlang der K 48 (Festsetzung Nr. 7.2) zusätzlich anzupflanzen.

3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- 3.1 Der Bebauungsplan enthält unter II.1.1 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Gemeinschafts-Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete.

Jede Einzelwerbung muß eine Mindestgröße haben, um überhaupt erkennbar zu sein. Es erscheint sinnvoll, einigen Betrieben auch größere Flächen zu ermöglichen. Die Begrenzung der Werbefläche entfällt daher. Es werden maximal vier Gemeinschaftswerbeanlagen als Pylone zugelassen.

- 3.2 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung II.1.2 und 1.3 wurden zur Klarstellung redaktionell überarbeitet und auf die Werbeanlagen und die Werbekonzepte der Betriebe der beiden Teilgebiete abgestimmt.
- 3.3 Ein wichtiger Bestandteil Folgerungen aus dem Einzelhandels-Konzept für das Mittelzentrum Soltau ist die notwendige Verbundwirkung der beiden Einkaufsschwerpunkte Innenstadt und Almhöhe. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist um die Zulässigkeit von Werbeanlagen erweitert, die dazu geeignet sind, die Verbundwirkung der Einkaufsschwerpunkte und den Fremdenverkehr des Mittelzentrums Soltau zu fördern.

Zusammenfassende Bewertung

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die Erschließung bleiben gesichert.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in das Landschaftsbild werden nicht erhöht. Erhebliche zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt treten ebenfalls nicht ein. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist berücksichtigt.

Aufgestellt: Soltau, den 03.12.1998

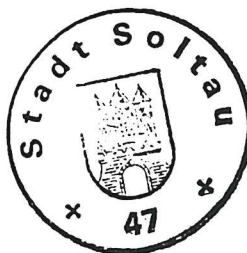
Dezernat für Bauwesen und Stadtentwicklung


(Strehle)

In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Fachmarktzentrum Soltau" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - als Satzung und die dazugehörige Begründung ebenfalls beschlossen.

Soltau, den 17. 12. 98


.....
(Bürgermeister/in)




.....
(Stadtdirektor)