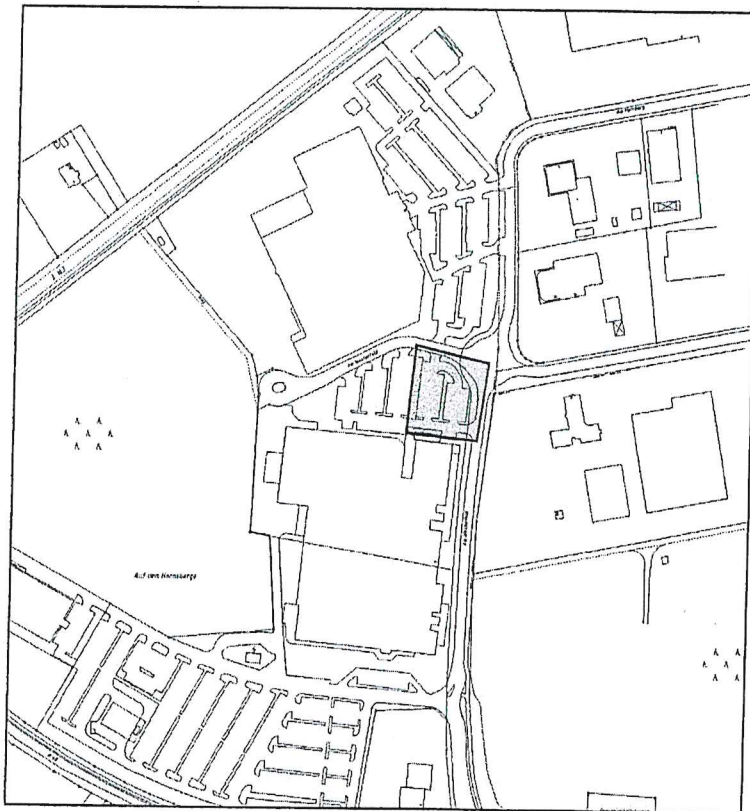


Stadt Soltau
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

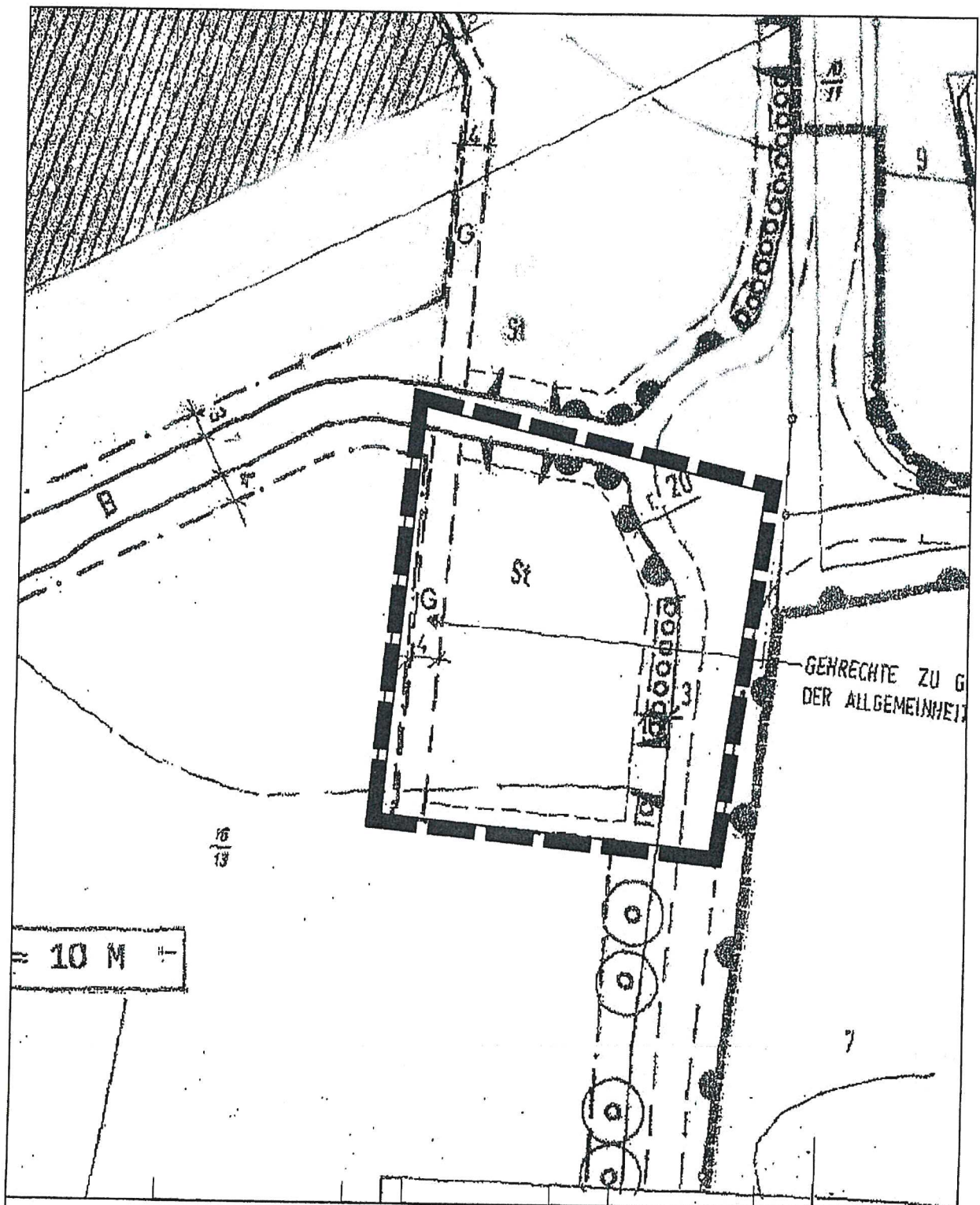
**Zweite Änderung des
Bebauungsplans Nr. 99 „Fachmarktzentrum“
mit örtlichen Bauvorschriften**



Verfahren nach § 13 a BauGB

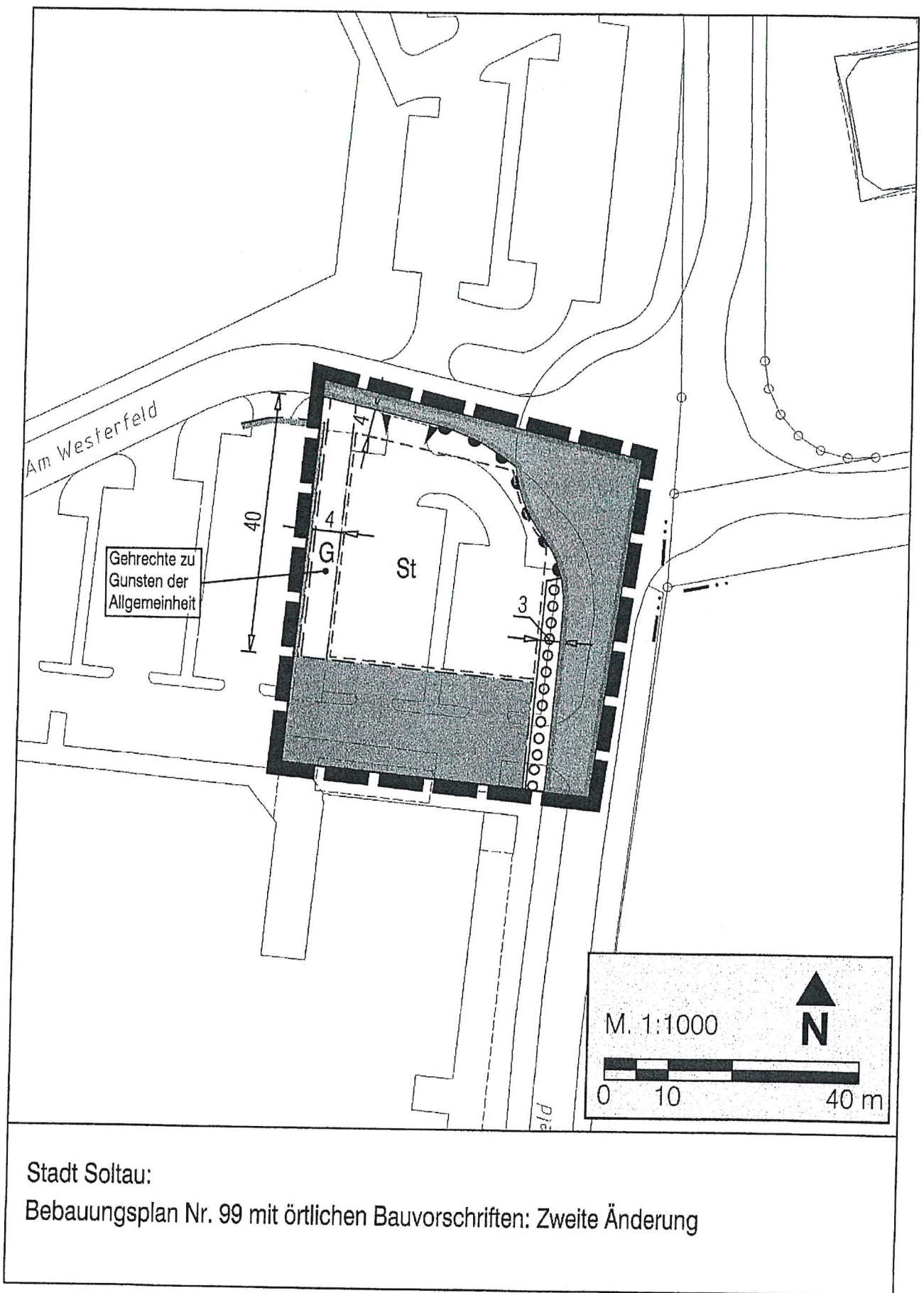
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 12.08.2009



Stadt Soltau:

Bebauungsplan Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der ersten Änderung



PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude

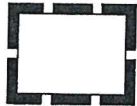


Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22
25

Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplan-Änderung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

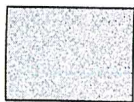


Baugrenze

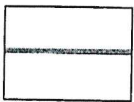


Überbaubare Grundstücksfläche

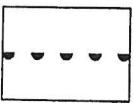
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

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

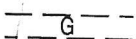


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
hier: Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweise zum Verfahren:

Die textlichen Festsetzungen, die Gegenstand der zweiten Änderung sind, sind folgend kursiv hervorgehoben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit sind die textlichen Festsetzungen jedoch vollständig aufgeführt. Die örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweise sind nicht Gegenstand der zweiten Änderung.

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 innenstadtypischen Angeboten des gehobenen Bedarfes sind unzulässig.

Ausnahmen 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 Abs. 3 BauGB. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so zu bemessen, dass die Anforderungen nach DIN 4019 „Schallschutz im Hochbau“, Lärmpegelbereich IV, erfüllt werden.

Es gelten folgende verkaufsflächen- und sortimentbeschränkende Festsetzungen (Flächenangaben für die folgenden Teilgebiete TG 1 und TG 2 = Verkaufsflächen):

1.1 Teilgebiet 1 (TG 1)

1.1.1 Bau- Helmwerker- 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

Begrenzung weiterer Sortimente:

- Teppiche- Teppichböden und Farben-Tapeten

je Sortiment und Fachmarkt max. 1.000 qm

1.2 Teilgebiet 2 (TG 2)
SO – Fachmarktzentrum

1.2.1 SB-Warenhaus

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 5.100 qm
einschließlich Getränkemarkt

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

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

1.2.2 Lebensmittel-Discounter

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 900 qm
einschließlich Getränkemarkt

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Textilien, Schuhe und Lederwaren
maximal 50 qm
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
und Kurzwaren
maximal 50 qm
- kleinteilige elektronische Geräte maximal 20 qm

1.2.3 Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe

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

1.2.4 Fachmärkte Heimtextilien

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 600 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

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

**1.2.5 Fachmärkte für Fahrräder und Zubehör,
Campingartikel und Autozubehör**

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 1.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Fahrräder auf maximal 30 % der Verkaufsfläche

1.2.6 Fachmärkte Elektro

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 2.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

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

1.2.7 Fachmärkte für Möbel und Einrichtungsgegenstände

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 10.000 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Der Anteil der Randsortimente darf maximal 10 %
der Verkaufsfläche betragen.
- Innenbeleuchtung, Gardinen, Deko-Stoffe,
Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik

jeweils maximal 200 qm

1.2.8 Sonstige Fachmärkte, *außer Lebensmittel-Einzelhandel*

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- Der Anteil der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen
- Obergrenze je Warengruppe maximal 50 qm

1.2.9 Shops

Zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 800 qm

Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente:

- innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig

1.2.10 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 betriebstechnisch 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 Fahrbahnkante 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 (St.U. 14-16 cm 3 x v.) im Zusammenhang mit den Einstellplätzen 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 2.600 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 geästert 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 (mehreihig und mehrstufig) auszuführen. Je 100 qm Fläche 1 Laubbaum als Heister (Höhe 220 – 250 cm, 2 x v.) oder als Hochstamm (StU 14-16 x 3 x v.). Unterwuchs: 2 Sträucher je 3 qm Fläche (Höhe mindestens 50 cm, 2 x v.)

Nadelgehölze sowie immergrüne Sträucher sind unzulässig. 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 sind in Form von Gehölzgruppen auszuführen.

Auf 30 % der Fläche 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 (St.U. 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 Mager-
rasenfläche herzurichten. Auf diese Fläche sind Pflanzen der im Planbereich
verloren gehenden Vegetation (Silbergras, Echter Schafschwingel, Bergsand-
glöckchen, Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut) umzusiedeln, ersatzweise neu
zu pflanzen oder zu entwickeln.

Die Böschungen nördlich der K 48 (östlich der Planstraße A) sind als landschafts-
typische Sandheiden auszubilden mit Arten wie Besenheide, Heidelbeere, Draht-
schmiele 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 2 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 Festsetzung Nr. 7.2 werden den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Teilgebiet 2 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzung 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 Festsetzung 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches, der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „Fachmarktzentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften (bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) als Bebauungsplan der Innenentwicklung als Satzung beschlossen.

Soltau, den 25.09.2009

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

© Niedersächsische Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 02.09. 2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Verden
- Katasteramt Soltau -

gez.: Knauer
(Unterschrift)

Planverfasser

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 27.08.2009

gez.: Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 dem Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.07.2009 bis 06.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 25.09.2009

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2009 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 25.09.2009

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften ist am 26.09.2009 im amtlichen Teil der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 (3) BauGB. Die zweite Änderung des Bebauungsplans ist damit am 26.09.2009 in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Soltau, den 28.09.2009

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 mit örtlichen Bauvorschriften sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks,
 - eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
 - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Der Bürgermeister

Stadt Soltau
Landkreis Soltau-Fallingbostal

**Zweite Änderung des
Bebauungsplans Nr. 99
„Fachmarktzentrum“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 12.08.2009

Planverfasser: H&P, Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis	Seite
Rechtsgrundlagen	3
1 Verfahren nach § 13 a BauGB	3
2 Veranlassung und Ziel der Planung	4
3 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs	4
4 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
5 Festsetzungen / Planänderungen	6
5.1 Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen	6
5.2 Anpassung der textlichen Festsetzungen	6
6 Grünordnung / Umweltschutz	7
7 Abwägung und Beschlussfassung	8

Rechtsgrundlagen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der zuletzt geänderten Fassung,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der zuletzt geänderten Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ initiiert. Im Einzelnen vorgesehen sind eine Erweiterung der überbaubaren Fläche (zu Lasten bisher festgesetzter Stellplatzfläche), eine Anpassung / Konkretisierung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß (hier: Verkaufsflächen) der baulichen Nutzung.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Fachmarktzentrums, siehe näher Abschnitt 2. Es handelt sich um die Überplanung eines bestehenden, baulich bereits intensiv genutzten Standortes, für den eine im Verhältnis zum Bestand geringfügige Nutzungsintensivierung vorbereitet wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die vorgesehenen Planänderungen nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor.

Die Stadt Soltau sieht die Voraussetzungen des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Die Stadt Soltau nimmt das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wesentlich mit begründen würde, nicht erkennbar. Auf die Umweltprüfung verzichtet die Stadt Soltau, weil die Planänderungen erkennbar keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge haben. Von den vorgesehenen baulichen Erweiterungen sind lediglich bereits versiegelte Flächen betroffen.

2 Veranlassung und Ziel der Planung

Der Betreiber des Fachmarktzentrums plant die räumliche Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes und damit verbunden die Umgestaltung des Eingangsbereichs. Die Stadt Soltau hat diesen Wunsch geprüft und stimmt mit dem Betreiber überein, dass der vorhandene Markt eine zeitgemäße Größe nicht mehr aufweist und dass eine Anpassung der Größe des vorhandenen Gebäudes im geplanten Rahmen sinnvoll und angemessen ist. Lage und Baustruktur lassen dabei nur eine Erweiterung Richtung Norden zu.

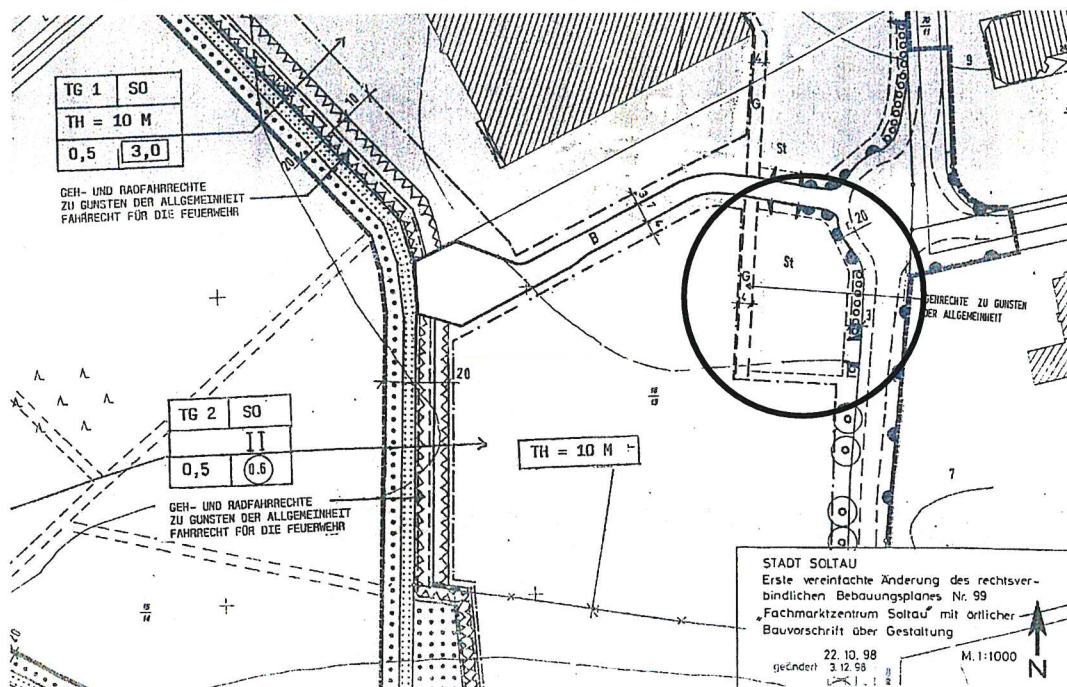
Da eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist, ist es erforderlich, den Bebauungsplan anzupassen.

Die Erweiterungsfläche ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 99 von 1996 bzw. dessen erster Änderung aus dem Jahr 1998 als Stellplatzfläche festgesetzt. Um die Erweiterung zu realisieren, bedarf es daher zum Einen der Verlegung der Baugrenzen.

Zudem sind die rechtsgültigen textlichen Festsetzungen anzupassen. Maßgebend dafür sind die Inhalte der ersten Änderung, die u.a. detaillierte Angaben zur Art der baulichen Nutzung inklusive verkaufsflächen- und sortimentsbeschränkender Festsetzungen vorsehen. Mit der Erweiterung soll der Discountmarkt um ca. 200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. In diesem Zuge sollen Klarstellungen und Präzisierungen bezüglich der Verkaufsflächen- und Sortimentsregelungen des Lebensmittel-Einzelhandels erfolgen.

3 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich für die Anpassung zeichnerischer Festsetzungen umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche unmittelbar südwestlich des in der Erschließungsstraße am Westerfeld gelegenen Kreisverkehrsplatzes, vgl. folgende Abbildung:



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 99 unter Berücksichtigung der ersten Änderung: Lagekennzeichnung der zweiten Änderung (maßstabslose Verkleinerung).

Der Geltungsbereich umfasst somit einen Teil des Flurstücks 16/41 und einen Teil der Straßenparzelle, Flurstück 16/50, jeweils Flur 3, Gemarkung Meinern.

Die genaue Abgrenzung der zeichnerischen Änderungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen stellen sich in der Örtlichkeit als Stellplatzflächen mit gliedernden Grünstreifen dar, vgl. folgendes Luftbild (mit freundlicher Genehmigung der Stadt Soltau).



Überlagerung Luftbild / ALK: Zeichnerischer Änderungsbereich südwestlich des Kreisverkehrsplatzes (ohne Maßstab).

Die mit diesem Verfahren geänderten textlichen Festsetzungen betreffen ausschließlich sortiments- und verkaufsflächenbezogene Regelungen im Teilgebiet TG 2.

4 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Diese zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weiterer Ausführungen hierzu bedarf es angesichts der hier gegenständlichen Planänderungen nicht.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die Gegenstand des RROP 2000 des Landkreises Soltau-Fallingb. sind, berücksichtigt, und die hier vorliegende zweite Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, vgl. Abschnitt 4.1, ist damit grundsätzlich auch eine Vereinbarkeit dieser Planänderung mit der Raumordnung gegeben.

Bezüglich der Anpassung der Verkaufsfläche ist festzustellen: Es erfolgt eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 200 m² im Vergleich zum Bestand bzw. den Zulässigkeiten des rechtsgültigen Bebauungsplanes, und zwar ausschließlich in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel. Im Gegenzug wird die Zulässigkeit sonstiger Fachmärkte, die bisher lediglich in Hinblick auf innenstadtrelevante Sortimente weiteren Beschränkungen unterliegen, eingeschränkt: Es wird klargestellt, dass Lebensmittel-Einzelhandel nicht darunter fällt.

Somit wird - auch im Sinne der Raumordnung - eine eindeutige Regelung und klare Handhabung sichergestellt.

5 Festsetzungen / Planänderungen

5.1 Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen

Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 aus dem Jahr 1998 wurden der vom Kreisverkehrsplatz Richtung Westen verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße Am Westfeld verlegt und die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst. Für die südlich des angesprochenen Straßenabschnitts gelegene Fläche erfolgt nunmehr eine erneute Anpassung, weil die geplante ca. 300 m² Grundfläche umfassende Erweiterung eines Discountmarktes überwiegend nicht durch die überbaubaren Flächen abgedeckt ist. Der Bebauungsplan Nr. 99 setzt in seiner Fassung der ersten Änderung hier Stellplatzfläche nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB fest. Zusätzlich wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entlang der Stellplatzfläche gesichert. Im Übergang zum Straßenraum des Kreisverkehrs bzw. der Erschließungsstraße findet sich ein Grünstreifen, ergänzt durch Regelungen zur Grundstückszu- und -abfahrt im Bereich des Kreisverkehrsplatzes.

Mit dieser zweiten Änderung wird der festgesetzte Stellplatzbereich um ca. 20 m reduziert und die überbaubare Fläche dafür ausgedehnt. Der Umfang der Erweiterung der überbaubaren Fläche umfasst den geplanten Erweiterungsbau inklusive des Eingangs- / Vordachbereichs. Die östliche Baugrenze verläuft im Änderungsbereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie und damit unmittelbar entlang des dort festgesetzten Pflanzstreifen.

Das verbleibende Gehrecht wird übernommen, ebenso der Grünstreifen im Übergang zu den Straßenflächen. Auf den Ein-/Ausfahrtsbereich südlich des Kreisverkehrsplatzes wird verzichtet, da dieser mit der baulichen Erweiterung kollidiert und zudem nicht mehr benötigt wird.

5.2 Anpassung der textlichen Festsetzungen

Die Anpassungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Teilbaugelände 2 (TG 2). Entsprechend dem Planungsziel der auch zeichnerisch vorgenommenen Anpassungen dient auch die Änderung der textlichen Festsetzungen der baupla-

nungsrechtlichen Absicherung der angesprochenen Markterweiterung. In diesem Zusammenhang werden Klarstellungen und Konkretisierungen vorgenommen. Im Einzelnen:

Es wird ein neuer Punkt 1.2.2 eingeführt, der die Zulässigkeit eines Lebensmittel-Discounters konkret regelt. Die folgenden Punkte verschieben sich entsprechend. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 900 m² berücksichtigt die Erweiterungsabsichten. Der bestehende Discounter umfasst ca. 700 m² Verkaufsfläche. Er ist auf Grund der textlichen Festsetzung 1.2.7 (Nummerierung gemäß zweiter Änderung) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 als „Sonstiger Fachmarkt“ zulässig und genehmigt worden.

Analog der Festsetzungen zum SB-Warenhaus, vgl. textliche Festsetzung 1.2.1, werden innenstadtrelevante Sortimente begrenzt.

Im Gegenzug wird unter der textlichen Festsetzung 1.2.8 gegenüber der bisherigen Festsetzung Lebensmittel-Einzelhandel klarstellend ausdrücklich ausgenommen. Diese Nutzung ist gemäß der geänderten Festsetzungen somit nicht mehr unter dem Begriff „Sonstige Fachmärkte“ einzuordnen.

Die übrigen verkaufsflächen- und sortimentsbeschränkenden Regelungen bleiben unberührt.

6 Grünordnung / Umweltschutz

Die künftig zulässige Bebauung betrifft einen Bereich, der im rechtsgültigen Bebauungsplan als Stellplatzfläche festgesetzt ist und real auch als solche genutzt wird, siehe Luftbild vorne. Zwar befinden sich im Stellplatzbereich gliedernde Grünstrukturen, jedoch haben diese gestaltende, keine landschaftsökologische Bedeutung, so dass deren teilweiser Wegfall keine erheblichen Umweltfolgen hat. Vielmehr setzt der Bebauungsplan statt des Ein-/ Ausfahrtsbereichs südlich des Kreisverkehrsplatzes eine Verlängerung des Grünstreifens fest, so dass in Hinblick auf das Ortsbild sogar eine Verbesserung zu erwarten ist.

Der vorgesehene Anbau wird sich in der Gestaltung an den bestehenden Komplex eng anlehnen, so dass hiervon keine erheblichen Eingriffe in das Ortsbild ausgehen.

Das bedeutet zusammenfassend: Auch unabhängig von der Frage der Anwendung des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB, nach dem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, ist festzustellen, dass die Festsetzungen der zweiten Änderung nicht mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verbunden sind.

7 Abwägung und Beschlussfassung

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat, ebenso wie die IHK Lüneburg-Wolfsburg, darauf hingewiesen, dass mit dieser Planung eine Steigerung der Kaufkraftbindungsquote von 106% auf 108% erzielt wird. Beide Stellen betrachteten die Erweiterung jedoch als raumordnerisch gerade noch vertretbar. Die IHK begründet dies damit, dass es infolge der vorliegenden Planung kaum zu Umsatzverteilungen vor Ort kommen dürfte und dass Auswirkungen auf umliegende Zentren relativ gering bleiben dürften - rät jedoch von weiteren Verkaufsflächenausdehnungen ab.

Die Stadt Soltau folgt diesen Ausführungen und weist nochmals darauf hin, dass die vorliegende Planung lediglich eine Bestandspflege mit einer Anpassung der Verkaufsflächen an zeitgemäße Strukturen umfasst. Verkaufsflächenerweiterungen im periodischen Bedarf an anderen Standorten werden in gesonderten Bauleitplanverfahren behandelt und raumordnerisch beurteilt.

Weitere Anregungen oder Hinweise wurden weder von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Diese Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „Fachmarktzentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 24.09.2009 beschlossen.

Soltau, den 25.09.2009

L.S.

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Der Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Fachmarktzentrum“ übereinstimmt.

Soltau, den Stadt Soltau
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage