



Stadt Soltau

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 „Sandberg – Ost“

im Bereich zwischen Charlottenstraße, DB-Strecke, Am Sandberg, Walsroder Straße

Begründung



Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

Inhalt

1 Rechtsgrundlagen.....	3
2 Planaufstellung	3
3 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation	4
4 Anlass und Ziel der Planung	5
5 Einfügung in die Gesamtplanung.....	7
5.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis	8
5.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis	9
5.4 Bauleitplanung.....	9
5.4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	9
5.4.2 Verbindliche Bauleitplanung	10
5.4.3 Zukünftige Darstellung des Bebauungsplanes	11
Anlagen	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab).	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	10
Abbildung 5: Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab).....	10

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 70/2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf eine textliche Festsetzung, mit der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden soll.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Dieses Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist.
- Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015).
- Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694) geändert wurde.
- Das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Gesetz vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 133) geändert worden ist.
- Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).

2 Planaufstellung

Der Rat der Stadt Soltau hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in seiner Sitzung am 10. Juli 2017 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 „Sandberg-Ost“ im Bereich der Soltauer Innenstadt beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB erlassen, die mittlerweile

zweimal verlängert wurde. Der Änderungsbeschluss umfasst eine angestrebte Änderung der textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich.

Da mit der 1. vereinfachten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann von den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht werden. Danach verlangen die gesetzlichen Vorschriften für Bebauungspläne dieser Art keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Als nächster Schritt erfolgte daher die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs einschließlich seiner Begründung. Die öffentliche Auslegung ist gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Zuvor wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit dazugehöriger Begründung in den Ratsgremien beraten und als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde nach entsprechendem Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Soltau am 23.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde daraufhin vom 01. Februar 2021 bis 05. März 2021 Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Stellungnahme gegeben. Dabei fanden sich auch auf der Internetseite der Stadt Soltau Informationen zu der öffentlichen Auslegung.

Da private und öffentliche Belange betroffen sind, wurden zeitgleich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese hatten sich im Rahmen ihres Aufgabenbereichs mit der Planung zu befassen und die Gelegenheit, sich zu der Planungsabsicht zu äußern. Außerdem hatten sie Auskunft über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben und ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt Soltau zur Verfügung zu stellen.

Der Rat der Stadt Soltau entscheidet anschließend vor dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung über die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

3 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes liegt zentral in der Soltauer Kernstadt. Das Plangebiet wird durch die Charlottenstraße, die Walsroder Straße, die Straße Am Sandberg und die Strecke der Deutschen Bahn (DB) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst dabei folgende Flurstücke:

- Gemarkung Soltau, Flur 19, Flurstücke 128/78, 129/23, 129/24, 129/29, 129/34, 72/71, 72/91, 72/92, 72/94, 89/3, 91/7, 93/4, 93/6, 93/9, 93/17, 93/19, 93/24, 93/26, 93/28, 93/34, 93/35, 93/36, 93/45, 93/47, 93/48, 93/49, 93/50, 93/53, 93/55, 93/56, 95/11, 96/10, 96/11, 98/6, 98/7, 99/5, 103/6, 103/7, 103/29, 103/34, 103/35, 103/36, 103/40, 103/41, 103/42, 103/43, 103/44, 103/45, 103/46, 103/47, 128/87.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 28 ha. Das Gebiet wird derzeit als Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vielfältig

bebaut. Die genaue Lage und Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes können der Planzeichnung (Abbildung 1) entnommen werden.

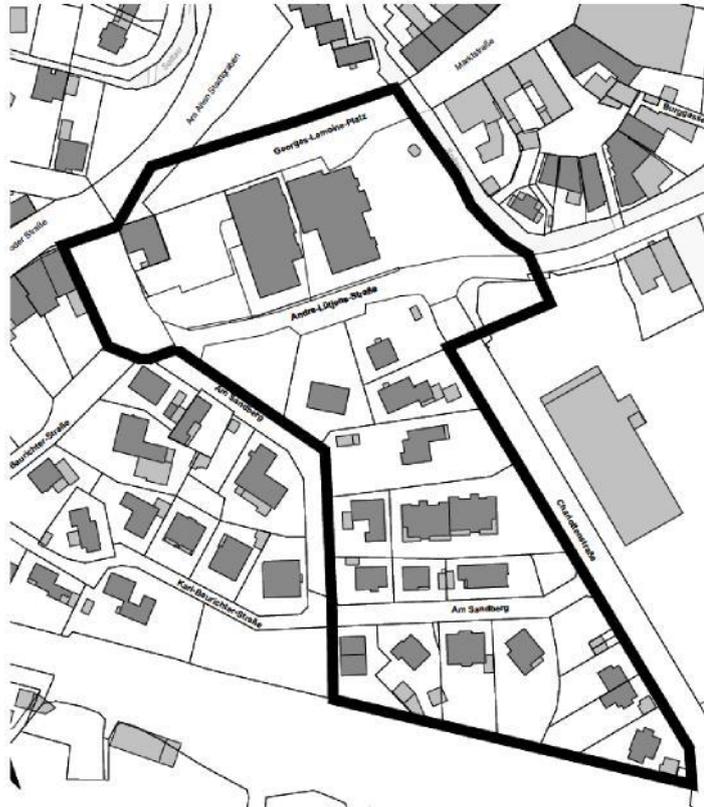


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab).

4 Anlass und Ziel der Planung

Der Begriff ‚Vergnügungsstätten‘ – gewerbliche Nutzungsarten die sich in unterschiedlicher Ausprägung dem Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen – ist als eigenständiger planungsrechtlicher Begriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt und steht in einem untrennbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung einer Stadt. In Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Der Rat der Stadt Soltau hat jedoch am 10. Juli 2017 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 „Sandberg Ost“ beschlossen. Ziel ist hierbei der Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Anlass hierzu war eine Bauvoranfrage, welche die Errichtung einer Spielhalle auf dem Georges-Lemoine-Platz 1-14 vorsah. Gemäß bestehender textlicher Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 70/2 wäre diese im MK-Gebiet ausnahmsweise zulässig. Auch Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos wären im MK-Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70/2 ausnahmsweise zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umsetzung solcher Raumnutzungen im Kerngebiet am Georges-Lemoine-Platz jedoch nicht vertretbar, da die Zulässigkeit und damit auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus Sicht der Stadt Soltau in diesem städtebaulich bedeutsamen Bereich zu negativen Auswirkungen führen würden.

Insbesondere der Bereich um den Georges-Lemoine-Platz sowie der gesamte Geltungsbereich wird besonders vielfältig, vor allem aber als multifunktionale öffentliche Spielfläche für Kinder, als Event- und Veranstaltungsbereich, als Treffpunkt, als Schulweg für Kinder sowie als Wohngebiet und gewerbliche Baufläche für die Bereiche Einzelhandel, Gastronomie und sonstige nicht störende Dienstleistungen genutzt. Perspektivisch sollen diese Funktionen noch stärker ausgebaut und entwickelt werden.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist eine verträgliche Nutzungsmischung in dem Bereich gefährdet und würde eine Beeinträchtigung der aus der sich vorhandenen Nutzung ergebenden Funktion des Kerngebietes hervorrufen. Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2 sind daher erforderlich, um nicht zuletzt ein konfliktfreies Zusammenleben zu gewährleisten.

In dem Zusammenhang sei hierbei einerseits auf das ISEK der Stadt Soltau aus dem Jahr 2019 verwiesen, welches die Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum in Form eines konkreten Ziels (GET 8) fokussiert. Gemäß des Strategie- und Handlungskonzeptes Soltau 2040 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2 zudem Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ‚Innenstadt‘ der Stadt Soltau. Negative städtebauliche Entwicklungen, wie sie von Vergnügungsstätten ausgehen, gilt es in dem Bereich zu vermeiden und einer Entwicklung entgegenzuwirken, die darin resultiert, dass der Innenstadtbereich Soltaus seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Das Gebiet um den Georges-Lemoine-Platz übernimmt darüber hinaus die Funktion als kulturelle Begegnungsstätte und Treffpunkt (von Kindern und Erwachsenen) sowie als innenstadtnaher Wohnstandort. Diese Nutzungen stellen bedeutende gesellschaftliche und kulturelle Qualitäten dar, die eines besonderen Schutzes bedürfen. Da die o.g. Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der durchaus auch überregionale Einzugsbereich vor allem in den Nachtstunden zusätzliche Emissionen verursacht, sind Konflikte insbesondere mit der wohnenden Bevölkerung auszuschließen.

Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen und das übrige schutzbedürftige Umfeld sowie zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Betriebe im Kerngebiet ist daher erforderlich. Vorhandene und künftige Nutzungen sind auf die Wahrung der Attraktivität des Standortes angewiesen, damit dieser seine Funktion und Attraktivität durch das Hinzutreten von Vergnügungsstätten nicht verliert (Trading-Down-Effekt). Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet angepasst.

Darüber hinaus handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, welches aus städtebaulicher Sicht nicht verändert werden soll. Ebenso soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch ein Kerngebiet und ein Allgemeines Wohngebiet Ausdruck finden. Vergnügungsstätten und ihre Unterarten sind für MK-Gebiete zwar charakteristisch, machen aber nicht das Wesen eines

Kerngebietes aus. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch die Anpassung der textlichen Festsetzung daher weiterhin bewahrt.

Für die hier ausgeschlossene Nutzungsart verbleiben noch ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70/2 im übrigen Stadtgebiet. Daher ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten und den davon ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen im Bebauungsplan Nr. 70/2 vertretbar. Außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70/2 sind Vergnügungsstätten bspw. in den folgenden Misch-, Kern- und Gewerbegebieten auch weiterhin zulässig: In Teilbereichen entlang der Lüneburger Straße, Wilhelmstraße und der Celler Straße (Bebauungsplan Nr. 44, Nr. 90, Nr. 98 und Nr. 105) und Spielhallen als Vergnügungsstätte im Bereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 13.

5 Einfügung in die Gesamtplanung

5.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Nach § 1 Abs. 1 ROG ist der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch Raumordnungspläne, raumordnerische Zusammenarbeit und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen dabei die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht. Gemäß der LROP-VO besteht das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung (Anlage 1 und 2 § 1 Abs. 1 LROP-VO).

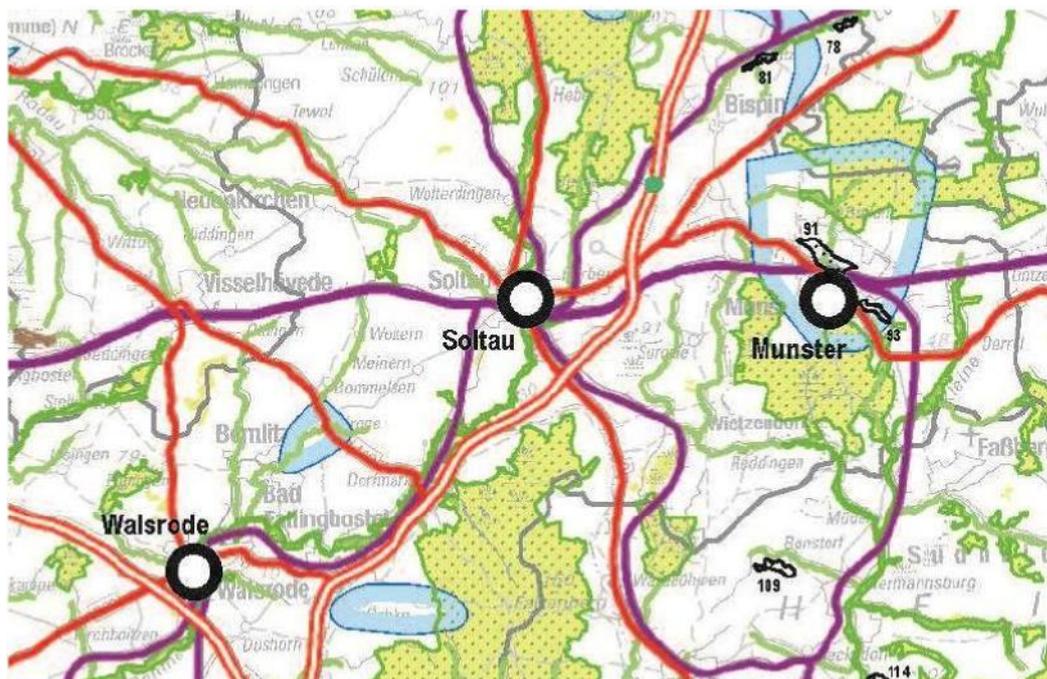


Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP (2017) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Weitere besonderen Darstellungen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.

In der beschreibenden Darstellung des LROP (2017) werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargestellt. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 verfolgte zweckorientierte Anpassung der textlichen Festsetzung zur Regelung von Vergnügungsstätten (Ausschluss) steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Die Planung trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei.

So sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 02 Satz 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum beitragen und die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert befriedigt werden.

Die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 entspricht diesen Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 und ist daher mit diesen vereinbar.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Das Beteiligungsverfahren gemäß §10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet.

Der Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis setzt sich aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung, der Begründung und dem Umweltbericht zusammen. Für den Landkreis Heidekreis sind in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den RROP-Entwurf 2015 gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes (2015) wurden keine besonderen Darstellungen für den Änderungsbereich getroffen.

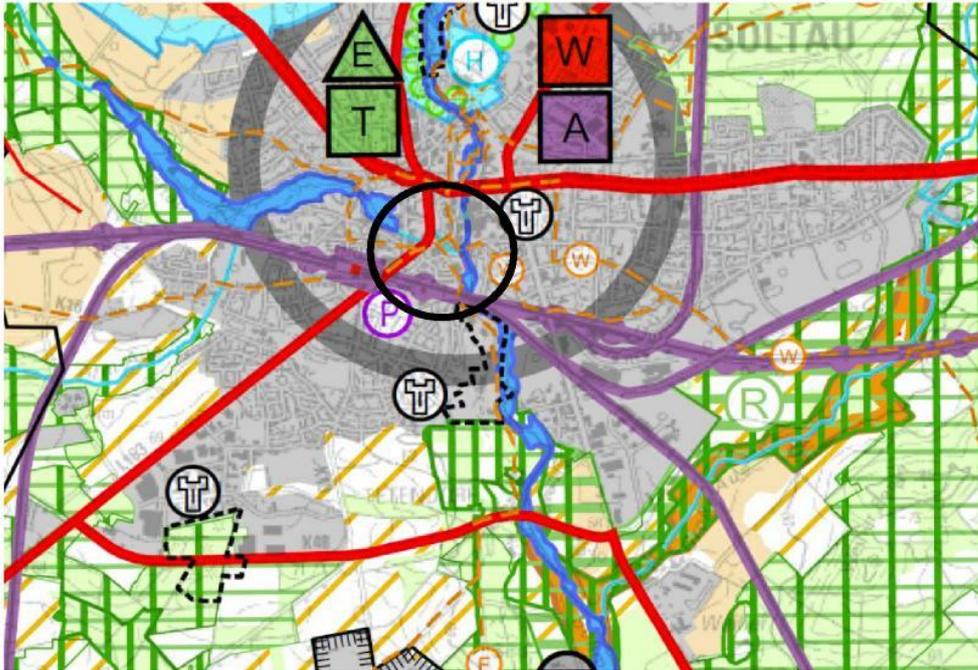


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab).

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 hat die Stadt Soltau als Standort folgende Schwerpunktaufgaben:

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
- besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus,
- regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (Therme, Heidepark).

Mit der gezielten Steuerung von Vergnügungstätten im Kerngebiet ist gleichzeitig die angemessene Entwicklung der Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Versorgungs- und Siedlungsstrukturen verbunden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 entspricht diesen Zielen und Grundsätzen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 und ist daher mit diesen vereinbar.

5.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis ist der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet.

5.4 Bauleitplanung

5.4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/2 als Kerngebiet (MK), gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sind an das RROP angepasst.

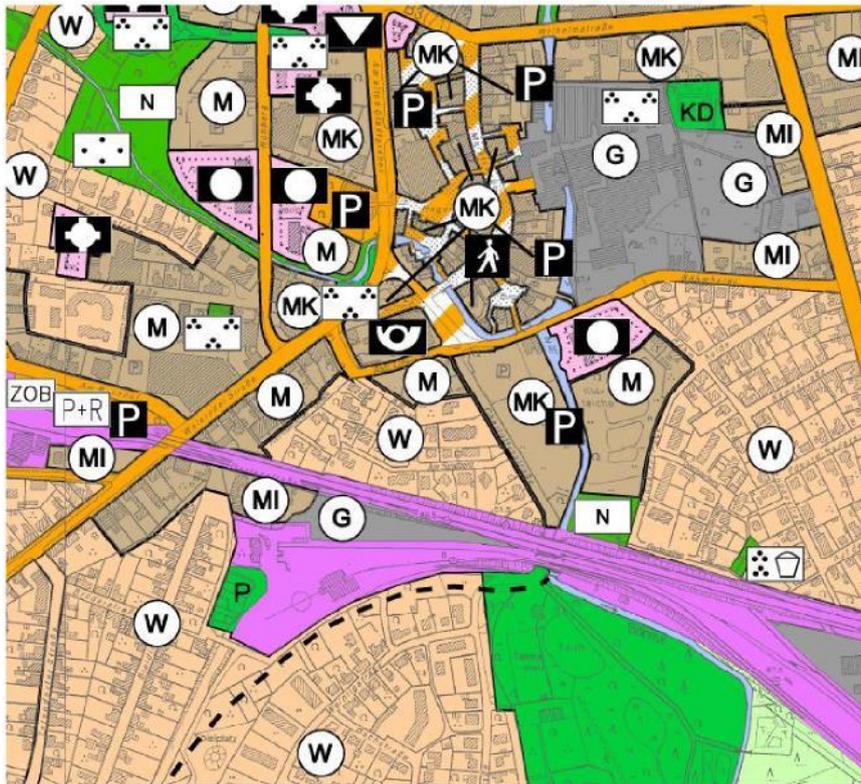


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

5.4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Abbildung 5 stellt die in der Umgebung des Änderungsbereiches bereits bestehenden verbindlichen Bauleitpläne dar.

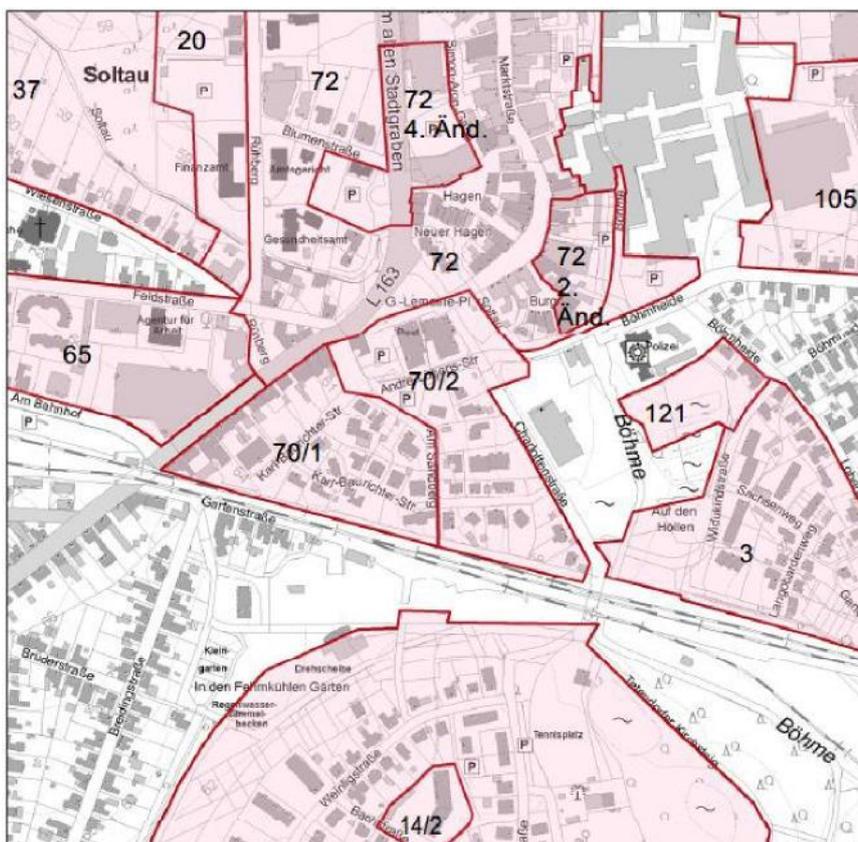


Abbildung 5: Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab).

5.4. Zukünftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der hier beschriebenen Planungsabsicht schließt die textliche Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2 Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos aus.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf Basis des § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergnügungsstätten im Kerngebiet (MK), insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos, nicht zulässig.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind keine ergänzenden Regelungen erforderlich, weil Vergnügungsstätten dort durch die BauNVO-Novelle 1990 nunmehr generell nicht zulässig sind.

Soltau, den . .2021

Helge Röbbert
Bürgermeister

Diese Begründung wurde von der Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht - der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Anlage

Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

Art der baulichen Nutzung

 Wohnbauflächen	 Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Kurgebiete
 Gemischte Bauflächen	 Sonderbauflächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Dorfgebiete	 Sonderbauflächen für Verwaltung sowie sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Mischgebiete	 Sondergebiete
 Kerngebiete	 Sondergebiete mit Zweckbestimmung Biogasanlage sowie damit zusammenhängende Nutzungen
 Gewerbliche Bauflächen	 Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nahversorgung/ergänzende Dienstleistungen
 Sonderbauflächen	 Sonderbaufläche Gemeinnützige Erholungseinrichtung
 Landwirtschaft und landwirtschaftstypische Nutzung einschließlich geruchsintensiver Betriebsteile (Tierhaltung/Biogas), Altenteiler	
 Landwirtschaftstypische Nutzung ohne erhebliche Geruchsemissionen und sonstige Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft, Altenteiler, Ferienwohnungen	
 Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr	

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

 Flächen für Gemeinbedarf	 Jugendheim, Jugendherberge, Haus der Jugend
 Öffentliche Verwaltungen	 Gebäude sozialer Zwecke - Kindergarten
 Schule	 Kindergarten, Kindertagesstätte
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	 Kirche
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	 Krankenhaus
 Post	 Stadt- und Kreisbücherei
 Feuerwehr (Kat.-Zentrum, DRK)	 Einrichtung für Fernmeldewesen / Telekom

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	 Haupt-Rad-/Wanderweg
 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	 Bahnanlagen
 Planung	 Bahnanlagen, Planung
 Vorsorgeplanung	 Bahnhof
 Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung Fußgängerbereich	 Haltepunkt DB
 Ortsdurchfahrtsgrenze	 Park + Ride - Anlage
 Parkplatz	 Zentraler Omnibusbahnhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
-  Umgrenzung Schutzgebiete
-  Naturschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts-
-  Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts
-  §28a-Biotop nach NNatG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- KD Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen (und nachrichtliche Übernahmen)

-  Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche
-  Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- R= 100 m Sicherheitsabstand zu Einzelbauvorhaben im Außenbereich
- R= 200 m Sicherheitsabstand zu Gebieten mit geschlossener Bebauung und im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen
-  Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
-  Richtfunktrasse Nr. 248, 883, 886 und 827 mit Schutzstreifen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)
-  Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung
-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
-  Landwirtschaftliche Betriebsstätten
-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
-  Gewässer "Große Aue" * *nachrichtlich übernommen*
-  Gemeindegrenze
-  Aussenfeuerstellung
-  Renaturierung von Fließgewässern
-  Grenze militärischer Übungsgebiete

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Versorgungsanlagen	 Wasser
 Brunnen	 Stadtwerke
 Kläranlage	 Umspannanlage
 Klärschlammbehandlung	 Wasserwerk
 Regenwasserrückhaltebecken	

Führung von Versorgungsanlagen

 110 KV	Elt. Hauptfreileitung
	
	Erdgasleitung

Grünflächen

 Grünflächen	 Sportplatz
 Parkanlage	 Jüdischer Friedhof
 Parkanlage mit Spielangeboten	 Niederungsgrün
 Grünanlagen	 Dauerkleingärten
 Friedhof	 Schießstand
 Freibad	 Private Grünflächen, Gartenland
 Spielplatz	 Private Grünflächen, Gartenland mit Pufferfunktion
 Angeltische	 Private Grünflächen, hofnahe Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserflächen	 Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung
 Heilquellenschutzgebiet	
 Wasserschutzgebiet / Schutzzone III	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
--