

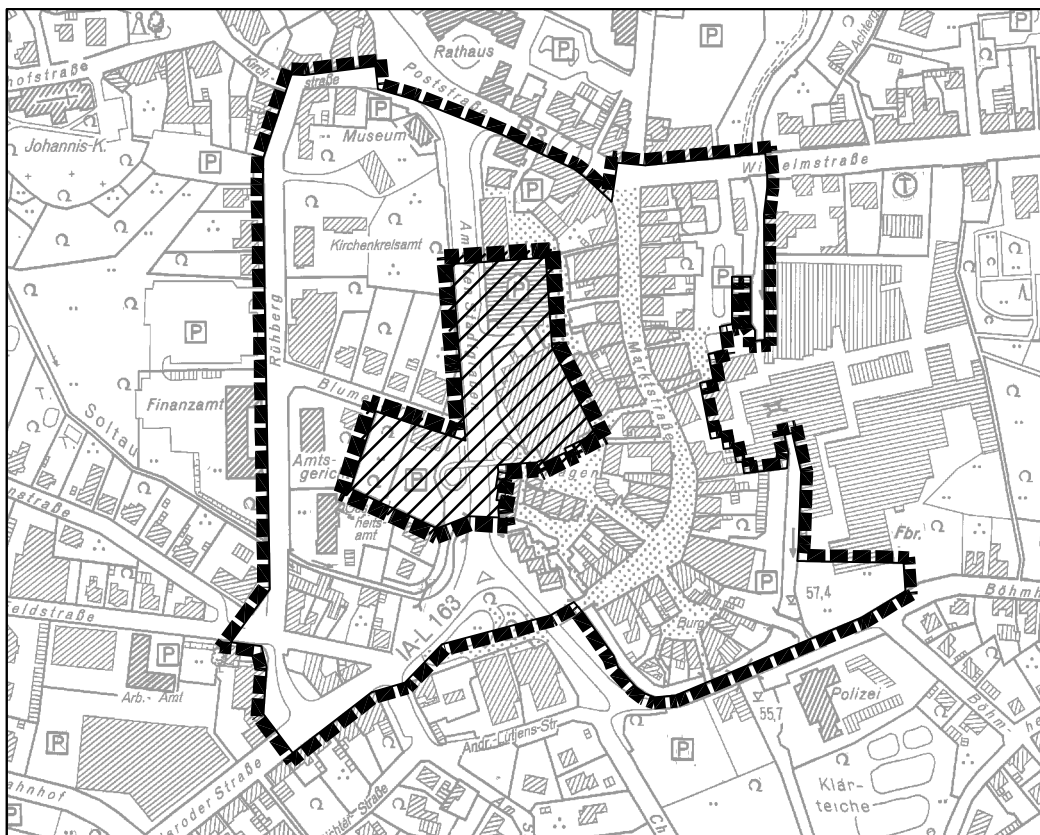
Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 72 "Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme" - 4. Änderung -

Begründung

Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: September 2007



Übersichtsplan
M 1 : 5.000



Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 72



Geltungsbereich der
4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 72



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Umgebende Siedlungsstruktur.....	3
2.3	Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes.....	4
2.4	Erschließungssituation.....	4
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Landesplanung und Raumordnung.....	5
3.2	Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Soltau	6
3.4	Bestehende Bauleitplanung	6
3.5	Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf	7
3.6	Übersicht des Aufstellungsverfahrens.....	8
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	10
5.4	Höhen.....	11
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen	12
5.7	Stellplätze	13
5.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
5.9	Ver- und Entsorgung.....	16
6.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	16
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	16
6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	17
6.3	Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	18
6.3.1	Vertragliche Regelungen	18
6.4	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....	18
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	25
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	25
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	26

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Soltau beabsichtigt, mit der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches Hagen/Simon-Aron-Gang und die Errichtung von zentralen innerstädtischen Nutzungen, u.a. den Neubau eines Geschäftszentrums, zu schaffen.

Mit der Planung sollen diese Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt und das Versorgungsangebot der Stadt Soltau insbesondere im westlichen Innenstadtbereich verbessert werden. Durch die Aufwertung dieser Flächen werden funktionale und gestalterische Defizite beseitigt sowie die Flächen Nutzungen zugeführt, die auf eine Stärkung der innerstädtischen Funktion abzielen und auch das vorhandene Einzelhandelsangebot ergänzen und abrunden sollen.

Die Stadt verfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches, die Stabilisierung der Innenstadtnutzungen sowie eine Verbesserung der innerstädtischen Angebotsstruktur.

Die Konzeption der geplanten Zentrumsentwicklung an diesem Standort ermöglicht u.a. die Errichtung von Geschäftsgebäuden, die Anlage von Stellplätzen sowie die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden öffentlichen Stellplatzfläche und Teile der Fußgängerzone vor. Darüber soll die Straße „Am alten Stadtgraben“ inklusive der Fußgängerquerung umgebaut werden, weshalb diese öffentliche Verkehrsfläche mit Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist .

Für die unmittelbare Flächeninanspruchnahme sind vorhandene Bebauungen zu beseitigen. Die geplante Zentrumsentwicklung ermöglicht eine Geschossfläche von ca. 4.800 m² und im Falle der Schwerpunktnutzung durch Einzelhandel eine Verkaufsfläche von rund 3.100 m². Die bisherigen Verkaufsflächen am Standort betragen vor Geschäftsaufgabe des EXTRA - Marktes dort rund 2.800 m². Im Erdgeschoss des Parkhauses sind von der Neubebauung ca. 427 m² Verkaufsfläche betroffen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich durchgeführt werden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben, da zum einen das Vorhaben der Innenentwicklung dient und zum anderen gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 die geplante Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt. Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes. Ebenso entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Unabhängig von den Bestimmungen des § 13 a BauGB in Bezug auf die Umweltprüfung ist zu prüfen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG. Durch sie wird auch geregelt, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist, und für welche anhand einer allgemeinen oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht.

Nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m², für den in einem „sonstigen Gebiet“ (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Durch die Festsetzungen eines Kerngebietes (MK) in dem vorgesehenen Flächenumfang ist auch die Errichtung großflächigen Einzelhandels in der vorprüfungsrelevanten Größenordnung möglich.

Die o.g. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gilt ebenso nach Nr. 18.4.2 der Anlage 1 für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis 1,0 ha. Die Größe der beiden Stellplatzflächen beträgt insgesamt ca. 0,68 ha, so dass auch dadurch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ in der Soltauer Innenstadt.

Das ca. 1,39 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/22, Flur 7 und deren Verlängerung bis zur westlichen Begrenzungslinie der Straße „Am Alten Stadtgraben“;
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/36, Flur 7;
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 122/42, Flur 8, die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Alten Stadtgraben“ und die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 128/1, Flur 8 sowie 127/10 und 127/4 der Flur 21;
- im Westen durch die westliche Begrenzungslinie der Straße „Am Alten Stadtgraben“, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Blumenstraße und die westliche Grenze des Flurstücks 127/4, Flur 21.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Soltau die folgenden Flurstücke:

43/22, 52/33, 63/23, 24/30 tw. der Flur 7,

128/79 tw. und 128/81 tw der Flur 8,

127/4, 127/9 und 127/10 der Flur 21.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planzeichnung zu nehmen.

2.2 Umgebende Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt im zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Soltau. Östlich und südlich grenzt es an den Stadtkern von Soltau mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur. Im Rahmen der behutsamen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die Anfang der 70er Jahre begonnen wurde und 2002 abgeschlossen wurde, wurde diese kleinteilige Bebauung erhalten, instandgesetzt und modernisiert. Des Weiteren wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme der Innenstadtbereich entlang der Marktstraße, der Plätze „Hagen“ und „Neuer Hagen“ verkehrsberuhigt und als Fußgängerzone ausgebildet. Die Marktstraße ist die Hauptge-

schäftsstraße der Stadt, in den Erdgeschosszonen befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Stadtplatz „Hagen“, der im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufwendig neugestaltet und hergerichtet wurde, u.a. wurde eine Freilichtbühne errichtet. Der Hagen dient als Standort für den Wochenmarkt und als Platzfläche für öffentliche Musik- und Kulturveranstaltungen.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Simon-Aron-Gang, der den Bereich zwischen Marktstraße und „Am Alten Stadtgraben“ erschließt. Der südliche Bereich ist als Fußgängerbereich gestaltet, der nördliche Bereich, der über die Parkhauszufahrt von der Straße „Am alten Stadtgraben“ erreichbar ist, endet als Sackgasse mit weiteren Stellplatzflächen. Dort befindet sich auch die Touristen-Information der Stadt Soltau.

Westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ grenzt nördlich der Blumenstraße ein Mischgebiet an, das straßenseitig mit Einzelhäusern, die über große Gartenflächen verfügen, bebaut ist. Der Bereich südlich der Blumenstraße beherbergt öffentliche Einrichtungen, wie Gesundheitsamt und Amtsgericht auf gering bebauten Grundstücken sowie eine öffentliche Parkplatzfläche.

2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich östlich der Straße Am Alten Stadtgraben zwei kombinierte Park- und Geschäftshäuser. Im nördlichen Gebäude sind straßenseitig Geschäftsnutzungen untergebracht, auf den restlichen Flächen Stellplatznutzungen. Das südliche Gebäude, welches den Stadtplatz „Hagen“ auf der Nordseite städtebaulich begrenzt, wurde bis zur Geschäftsaufgabe im Erdgeschoss als Geschäftshaus genutzt, darüber befinden sich im 1. Obergeschoss ebenfalls Stellplätze.

Die Fläche westlich der Straße Am Alten Stadtgraben ist straßenseitig zur Blumenstraße mit einem Nebengebäude des Amtsgerichtes bebaut, die gesamte rückwärtige Fläche wird als Stellplatzfläche genutzt. Die Straße „Am Alten Stadtgraben“ bildet eine deutliche Zäsur zwischen der Innenstadt und den westlichen angrenzenden Behördenstandorten und Wohnbereichen. Die Straße war bis vor wenigen Jahren für Fußgänger und Radfahrer nur über eine Brücke mit spindelförmigen Rampen zu überqueren. Diese Brücke wurde nicht gut angenommen. Die Stadt Soltau baute zwei Überquerungshilfen in die Landesstraße ein, die ein ebenerdiges, sicheres Überqueren der stark befahrenen Straße ermöglichen. Diese Maßnahme hat sich bewährt.

Im Bereich der Fußgängerbrücke befinden sich zwei kleinere Verkehrsgrünflächen mit insgesamt 13 Bäumen. An der Straße „Am Alten Stadtgraben“ befinden sich auf Höhe des heutigen Parkhauses straßenbegleitend acht bis zehn Ahornbäume.

2.4 Erschließungssituation

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr hauptsächlich durch die Straße „Am Alten Stadtgraben“ erschlossen. Diese Straße wurde als Bestandteil des örtlichen Hauptverkehrsnetzes im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Soltauener Innenstadt“ als West- bzw. Stadtkerntangente und als Neuführung der Bundesstraße 209, heute Landesstraße 163, Ende der 1970er Jahre dreistreifig neu angelegt. Die Straße Am alten

Stadtgraben wird heute nördlich des Plangebietes von rd. 13.000 Kfz/ Tag im Querschnitt befahren.

Das vorhandene Parkhaus wird von insgesamt rd. 300 Kfz/ Tag genutzt (rd. 600 Kfz/ Tag im Querschnitt über beide Einfahrten). Der Simon-Aron-Gang Nord mit Wendekehre wird von rd. 1.100 Kfz/ Tag im Querschnitt befahren. Der südliche Bereich des Simon-Aron-Gangs, obwohl Fußgängerzone, wird an Markttagen von rd. 300 Kfz/ Tag im Querschnitt frequentiert.

Der Parkplatz am Amtsgericht wird täglich von rd. 500 Kfz im Querschnitt genutzt, die zum größeren Teil (56%) über die Anbindung Blumenstraße fahren.

Der westliche Teil des Plangebietes wird über die Straße „Rühberg“ und die Blumenstraße erschlossen. Eine Anbindung der Blumenstraße an die Straße „Am Alten Stadtgraben“ besteht nicht. Beidseitig der Straße „Am Alten Stadtgraben“ befinden sich Geh- und Radwege, die abschnittsweise als kombinierte Geh- und Radwege geführt werden.

Technische Erschließung

Durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind die Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen bzw. anschließbar.

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist die Stadt Soltau als Mittelzentrum aus. Die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren sollen durch geeignete Maßnahmen erhalten und verbessert werden.

Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Das mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 vorbereitete Vorhaben entspricht aufgrund seiner städtebaulichen Integration in die Innenstadt von Soltau den landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung des regionalen Raumordnungsprogramms 2000¹ für den Landkreis Soltau-Fallingb., ist der Stadt Soltau eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Mittelzentren haben neben den Aufgaben der Grundversorgung auch den gehobenen und spezialisierten Bedarfs ihres Mittelbereiches zu decken.

Der mittelzentrale Versorgungsauftrag umfasst die Bereitstellung von Waren des gehobenen Bedarfs im mittelzentralen Einzugsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf).

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. 2000, aufgestellt vom Landkreis Soltau-Fallingb.

Mit der Ausweisung als zentraler Standort verbinden sich im besonderen Maß folgende Aufgaben:

- die Ausstattung der Grund- und Mittelzentren mit zentralen Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln,
- die zentralen Versorgungseinrichtungen möglichst konzentriert im engen räumlichen Zusammenhang (Versorgungskern) auszuweisen,
- die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Wohn- und Arbeitsstätten entsprechend der zentralörtlichen Funktion.

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben entspricht dieser Aufgabenstellung. Der Landkreis Soltau-Fallingb. stellt derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf und hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine raumordnerischen Anregungen vorgetragen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

Für die Stadt Soltau liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, wirksam seit dem 31.08.1979, zuletzt geändert durch die 41. Änderung – wirksam seit dem 21.04.2007

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen östlich der Straße Am Alten Stadtgraben als Kerngebiet (MK), öffentliche Parkfläche als Planzeichen für das bestehende Parkhaus sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Bereich des Hagen und des Simon-Aron-Gangs dargestellt.

Die Fläche westlich der Straße Am Alten Stadtgraben ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dargestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Soltau entwickelt.

3.4 Bestehende Bauleitplanung

Der vorliegende Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“ überplant zwei Flächen östlich und westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“.

Für den Bereich östlich der Straße Am Alten Stadtgraben trifft der Bebauungsplan von 1984 die folgenden Festsetzungen:

- Baufeldausweisung eines Kerngebietes, geschlossene Bauweise, Dreigeschossigkeit, GRZ 1,0, maximale GFZ 3,0 sowie Festsetzungen zu zulässigen Stellplatzflächen in den einzelnen Geschossen,
- Baufeldausweisung eines Geschäftshauses mit zulässigen Stellplätzen im 1. Obergeschoss, Kerngebiet, geschlossene Bauweise, Dreigeschossigkeit, GRZ 0,9, maximale GFZ 1,6,
- Eine ebenerdige Stellplatzfläche zwischen den beiden Baukörpern,
- Straßenverkehrsfläche der Straße Am Alten Stadtgraben, die Straßenverkehrsfläche, die den Stadtgraben mit dem Simon-Aron-Gang verbindet sowie zwei Verkehrsgrünflächen.
- Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Für den Bereich westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ setzt der Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“, offene Bauweise, Dreigeschossigkeit und ein Nutzungsmaß von GRZ 0,6 sowie eine maximale GFZ 1,8 fest. Zur Straße „Am Alten Stadtgraben“ setzt der Plan eine öffentliche Grünfläche und eine Verkehrsgrünfläche fest.

Diese Festsetzungen des 1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen. Die wirksame 40. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dar.

3.5 Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes wurde auf Basis des aktuellen baulichen und Nutzungskonzeptes und der damit verbundenen, geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Verkehrstechnische Stellungnahme² erarbeitet, in der die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der Neuverkehre, die durch die Planung entstehen können, untersucht wurden. Ebenso wurde der fahrdynamische Nachweis für die mögliche Abwicklung von Anlieferungsverkehren für die Kerngebiete geführt.

Darüber hinaus wurde eine lärmtechnischen Untersuchung³ durchgeführt, in der die Auswirkungen von ausgewählten Vorhaben mit deutlichen Verkehrswirkungen und der damit verbundenen, geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgezeigt und bewertet werden. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und die Veränderungen der Belastungen aus Verkehrslärm getrennt ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Vorprüfung gemäß UVPG und in die Begründung eingeflossen und führen zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen.

² Verkehrstechnische Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Soltau, Masuch & Olbrisch GmbH, Oststeinbek, Juli 2007, im Auftrag der HBB Projektgesellschaft XXXIX mbH & Co.KG

³ Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Soltau, LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Juli 2007, im Auftrag der HBB Projektgesellschaft XXXIX mbH & Co.KG

Erste Baugrund- und Bauschadstoffuntersuchungen haben keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altablagerungen oder besonders zu behandelnder Abfälle ergeben. Weiterer gutachterlicher Bedarf besteht nicht. Allerdings wies der Landkreis Soltau-Fallingb. in seiner Stellungnahme vom 12.09.2007 darauf hin, dass auf Grund der Lage im historischen Stadtkern mit archäologischen Funden zu rechnen ist und bei Erdarbeiten ein entsprechender Sachverständiger einzuschalten ist. Ein entsprechender Hinweis wird zum Satzungsbeschluss auf der Planzeichnung vermerkt.

3.6 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet, den der Rat der Stadt Soltau am 12.07.2007 fasste. Dieser Beschluss wurde am 14.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Bekanntmachung wurde darauf verwiesen, dass es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a – Bebauungsplan der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 handelt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer einstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 28.08. bis 11.09.2007 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.08.2007 über die Planung informiert und hatten Gelegenheit bis zum 11.09.2007 eine Stellungnahme abzugeben.

4. PLANUNGSKONZEPT

Gegenstand des Planungskonzeptes ist die Behebung des städtebaulichen Missstands im Plangebiet durch eine Neuordnung und Neufassung der überbaubaren Flächen. In diesem Zuge wird sowohl die Raumkante zum Hagen neu formuliert und an der Straße Am Alten Stadtgraben eine einheitliche Bauflucht geschaffen. Damit verbunden ist die Überplanung der Fußgängerbrücke.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 für diesen Bereich werden im nördlichen Teil die Baugrenzen geringfügig angepasst und die bisherige öffentliche Zufahrt zum Simon-Aron-Gang durch entsprechende Fahr- und Gehrechte mit einem nach Süden verlegten Verknüpfungspunkt mit der Straße Am Alten Stadtgraben ersetzt.

Neben der Überplanung der Fußgängerbrücke werden der Parkplatz an der Blumenstraße und dessen Anschluss an die Straße Am Alten Stadtgraben festgesetzt sowie die bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Verbindung Am Alten Stadtgraben zum Simon-Aron-Gang neu geregelt.

Die durch den Bebauungsplan mögliche Neubebauung östlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ ersetzt die heute dort bestehenden Gebäude, das Park- und Geschäftshaus im Norden und das Geschäftsgebäude Hagen Nr. 11-14. Das Konzept sieht die Neuerrichtung von zwei zweigeschossigen Gebäudekomplexen mit einer dazwischen liegenden erbenerdigem Stellplatzfläche vor.

In den Gebäuden sind entsprechend der innerstädtischen Lage Nutzungen durch Handel, Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Ladenhandwerk, und ähnliche kerngebietstypische Nutzungen möglich.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Im Bereich östlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ erfolgt, entsprechend des bestehenden innerstädtischen Umfeldes und der geplanten Nutzungsstruktur, wie im bisherigen Bebauungsplan auch, die Festsetzung als Kerngebiet, bezeichnet mit KM 1 und MK 2.

Durch diese Festsetzung sollen die Flächen einer zentralen, kerngebietstypischen, innerstädtischen Nutzung zugeführt sowie das Versorgungsangebot der Stadt Soltau am westlichen Innenstadtrand verbessert werden. Der Innenstadtbereich wird nachhaltig städtebaulich aufgewertet, die Innenstadtnutzungen werden durch die Festsetzung stabilisiert und die innerstädtische Angebotsstruktur verbessert.

Innerhalb der Kerngebiete sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern

Zur Stärkung des innerstädtischen Charakters durch diese Nutzungen werden das Wohnen gemäß § 7 (2) Nr.6 und Nr.7 und (3) Nr.2 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt ebenso auf Grund der hohen Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ sowie zur Konfliktvermeidung zwischen schützenswerter Wohnnutzung und der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Stellplatzfläche.

Ebenfalls mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung des innerstädtischen Charakters wird die Errichtung von Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Parkplatzfläche westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ mit der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant das durch das Amtsgericht genutzte Gebäude Blumenstraße Nr. 5 (Flurstück 127/9, Flur 21). Der Bestandsschutz des Gebäudes wird durch die Planung nicht berührt.

Um auch einen „erweiterten Bestandsschutz“ zu gewährleisten, wird gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Kontext der im Bebauungsplan Nr. 72 für diese Fläche festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarf / Verwaltung in dem vorhandenen Gebäude zulässig sind.

Nach den derzeitigen Planungen ist für die beiden Gebäudekomplexe innerhalb des Kerngebietes insgesamt eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.800 m² und eine Verkaufsfläche von rund 3.100 m² vorgesehen.

Im nördlichen Bereich ist ein Geschäftsgebäude für einen Lebensmitteldiscounter mit einem angegliederten Backshop und einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 1.030 m² vorgesehen. Der Eingangsbereich orientiert sich nach Süden zur Stellplatzfläche.

Der Gebäudekomplex am Hagen soll als zweigeschossiges Geschäftsgebäude für verschiedene Einzelhandelsnutzungen Mode/Textil, Schuhe und Drogerieartikel mit insgesamt rund 2.070 m² Verkaufsflächen errichtet werden. Der größte Teil des 1. Obergeschosses wird ebenfalls durch die Handelsunternehmen genutzt, im südwestlichen Bereich sind in einer Größenordnung von rund 330 m² Büronutzungen geplant.

Mit dem im südlichen Bereich geplanten Gebäude soll die Eingangssituation und die Nordseite zum Stadtplatz „Hagen“ städtebaulich neu gefasst werden. Das geplante Geschäftsgebäude soll parallel zur Straße Am Alten Stadtgraben ausgerichtet werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit eine Bauflucht zur südlichen, historischen Bausubstanz aufzunehmen und eine attraktive Eingangssituation zum Platz Hagen zu formulieren. Von Platz aus sollen direkte Zugangsbereiche zu den Geschäften geschaffen werden.

Dieses Baukonzept ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird sowohl aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich als auch aufgrund der Struktur des Bestandsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Das bedeutet, dass der Planbereich östlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ vollständig versiegelt werden kann, was jedoch gegenüber der Bestandsituation eine nur sehr geringfügige Neuversiegelung bedeutet.

Mit der Neugestaltung des Parkplatzes am Gebäude des Amtsgerichtes wird es zwar zu einer weiteren Versiegelung von Flächen kommen, jedoch ist die Bodenoberfläche durch die Nutzung als Stellplatzfläche bereits stark verdichtet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und zum überwiegenden Anteil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien für die an öffentliche Verkehrs- und Platzflächen angrenzenden Fronten der geplanten zentralen Nutzungen am Hagen soll eine geschlossene Blockrandbebauung und städtebauliche Fassung der historischen Platzsituation gesichert werden.

Mit der Festsetzung von Baulinien im Bereich des Hagen wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 gefolgt, der (u.a.) für sämtliche an den Platz angrenzenden Bauflächen Baulinien festsetzt.

Für die Bauflächen im Norden des Plangebietes (MK1) sowie für die den Stellplätzen zugewandte Seite des Baufeldes am Hagen (MK2) werden Baugrenzen festgesetzt, um gewisse Spielräume für die Ausführungsplanung zu gewähren. Die Fassadenabwicklung und -

gestaltung des aktuell geplanten Vorhabens ist Bestandteil des Regelungsgehaltes im städtebaulichen Vertrag.

□ **Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend des bisherigen Bebauungsplanes gemäß § 22 (1) BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Bauweise soll eine städtische Ausprägung mit geschlossenen Blockrandstrukturen gesichert und planungsrechtlich gewährleistet werden. Nach § 22 (3) BauNVO werden in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Auch diese Festsetzung folgt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72, der für den gesamten im Geltungsbereich liegenden Innenstadtbereich geschlossene Bauweise festsetzt.

5.4 Höhen

(§ 9 [3] BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Untergliederung des Plangebietes östlich „Am Alten Stadtgraben“ in die Kerngebiete MK 1 und MK 2 erfolgt auf Grund unterschiedlicher Höhenfestsetzungen. Für das MK 1-Gebiet im Norden des Plangebietes wird eine maximal zulässige Höhe von 10 Metern festgesetzt.

Für das an den Stadtplatz Hagen angrenzende MK 2-Gebiet wird eine maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen von 14 Metern festgesetzt. In zwei Bereichen, die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet sind, werden an den Baulinien zwingende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und durch eine Nebenzeichnung verdeutlicht.

Die in diesen Bereichen zwingend festgesetzten Traufhöhen betragen 10 Meter und die zwingend festgesetzten Firsthöhen 13, 75 Meter. Die an den Baulinien zwingend einzuhaltenen Höhen befinden sich im Mündungsbereiches des Simon-Aron-Ganges auf den Hagen gegenüber Hausnummer 16 sowie am neu zu schaffenden Verbindungsweg zwischen Hagen und „Am Alten Stadtgraben“ gegenüber Hausnummer 10. In beiden Abschnitten werden die Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBO) unterschritten.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, da die Gebäudestellung am Hagen und insbesondere die Fassadenabwicklung mit zahlreichen Giebeln der typischen giebelständigen Bauweise der historischen Bereiche der Innenstadt entsprechen soll und die Stadt Soltau bemüht ist, das historische Gepräge der innenstadttypischen und stadtbildprägenden Abfolge von Plätzen und schmalen Gängen weitmöglichst wieder herzustellen.

Durch den Abriss der Spindel der Fußgängerbrücke besteht an der westlichen Seite des Hagen die Möglichkeit, den Platz gegenüber der Bestandssituation baulich stärker zu fassen, vor den Immissionen der Straße „Am Alten Stadtgraben“ wirksamer zu schützen und in historisch typischer Weise eine schmale Wegebeziehung zwischen Platz und „Am Alten Stadtgraben“ zu schaffen. So kann eine deutlichere städtebauliche Fassung der westlichen Innenstadt zu den westlich angrenzenden, aufgelockert bebauten und durchgrüneten Behörden- und Wohnbereiche erreicht werden.

Bezugspunkt für sämtliche Höhenfestsetzungen ist das Höhenniveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 [1] 21 BauGB)

Da, wie im Bestand auch, der Simon-Aron-Gang weiterhin über das Plangebiet verkehrlich zu erschließen ist, wird von der geplanten Stellplatzzufahrt an der Straße „Am Alten Stadtgraben“ bis zum „Simon-Aron-Gang“ die Stellplatzfläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit in einer Breite von sieben Metern sowie mit einem Leitungsrecht belastet.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Straßenverkehrsflächen der Straße „Am Alten Stadtgraben“ wird –soweit im Geltungsbereich liegend - entsprechend ihrer verkehrlichen Funktionen als öffentliche Verkehrsfläche wie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen dieser Verkehrsfläche ist die Neukonzeption der Neukonzeption der Fußgängerführung und –querung „Am Alten Stadtgraben“ vorgesehen. Die Stadt möchte die vorhandene Fußgängerbrücke abreißen, da sie als stadtbildstörend angesehen und von der Bevölkerung auch nicht angenommen wird. Statt dessen soll eine ebenerdige Querungshilfe angelegt werden. Durch den Wegfall der Abgangsspindel der Fußgängerbrücke ergibt sich die Möglichkeit zur Umgestaltung der Eingangssituation zum Stadtplatz „Hagen“ und eine direkte fußläufige Verbindung von Parkplatz westlich der Straße Am Alten Stadtgraben, dem dahinter befindlichen Behördenzentrum und dem Fußgängerbereich der Innenstadt.

Zur Unterstützung einer sicheren Querung wird eine Mittelinsel baulich abgesichert. Die genaue Lage der Querungshilfe wird im weiteren Planverfahren festgelegt. Der bestehende Radweg westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ wird zukünftig weiterhin am Rande der die Parkplatzfläche geführt, jedoch neu trassiert.

Die Anbindung des Kerngebietes ist weiterhin über eine Anbindung an die Straße „Am Alten Stadtgraben“ (L 163) geplant, wobei vorgesehen ist, die zukünftige Zufahrt nach Süden zu verlegen, um die vorhandene Linksabbiegespur entsprechend verlängern zu können. Die im Kerngebiet geplante Stellplatzfläche mit einer Kapazität von rd. 90 Stellplätzen dient nicht nur dem Stellplatzbedarf für das Kerngebiet, sondern auch als Durchfahrt für die in/ aus Richtung Simon-Aron-Gang bereits heute vorhandenen Verkehre.

Durch die möglichen Kerngebietsnutzungen im Plangebiet wurde in der verkehrstechnischen Stellungnahme, unter der Annahme, dass weit überwiegend Einzelhandelsnutzungen entstehen werden, da diese von den möglichen Kerngebietsnutzungen am stärksten Verkehre verursachen, eine Verkehrserzeugung von insgesamt rd. 2.345 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt prognostiziert, was bedeutet, dass in der Nachmittagsspitzenstunde insgesamt rd. 140 Kfz/h im Zufluss und rd. 160 Kfz/h im Abfluss zusätzlich zu erwarten sind.

Für die Anbindung des Parkplatzes an die Straße Am alten Stadtgraben wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme der Nachweis der Leistungsfähigkeit für die maßgebende Nachmittagsspitzenstunde 2020 durchgeführt. Dabei wurde ein nicht signalisierter Knotenpunkt überprüft. Das Simulationsergebnis zeigt, dass selbst in der maßgebenden Hauptverkehrszeit 2020 keine Leistungsfähigkeitsdefizite auftreten und der Knotenpunkt in der Nachmittagsspitzenstunde mit der Qualitätsstufe D („Verkehrszustand ist noch stabil“) zu bewerten ist. Eine Signalisierung der Anbindung an die L 163 ist nicht erforderlich.

Im Bereich des Hagen sind zwei Flächen mit zusammen rund 120 m² als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, die sich aus der Rücknahme der Baulinie bzw. der Neuordnung im Bereich der Spindel der Fußgängerbrücke ergeben.

Die Parkplatzfläche westlich der Straße „Am Alten Stadtgraben“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Auf dem bestehenden Parkplatz westlich der Straße Am Alten Stadtgraben mit ca. 50 – 60 Stellplätzen, können durch Umstrukturierung künftig rd. 130 Stellplätze geschaffen werden, die weiterhin über die Straße Am Alten Stadtgraben und über die Blumenstraße erschlossen werden. Ebenso werden die südlich angrenzenden, bebauten Grundstücke Am Alten Stadtgraben Nr. 5 A und 5 B weiterhin über diesen Parkplatz erschlossen.

Die Festsetzung als öffentlicher Parkplatz betrifft nicht nur die bereits als Stellplätze genutzte Flächen, sondern auch das bestehende, durch das Amtsgericht genutzte Gebäude Blumenstraße Nr. 5 (Flurstück 127/9, Flur 21). Die Stadt Soltau möchte die Innenstadt-Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätze in ebenerdiger Form optimieren. Deshalb wird mittel- bis langfristig auch eine Aufgabe dieses Gebäudes gedacht.

Der Bestandsschutz des Gebäudes wird durch die Planung nicht berührt. Um auch einen „erweiterten Bestandsschutz“ zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Kontext der im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarf / Verwaltung in dem vorhandenen Gebäude zulässig sind. Dieser „erweiterte Bestandsschutz“ erlischt somit erst mit Beseitigung des Gebäudes. Die Stadt Soltau wird diese Thematik noch mit dem Amtsgericht erläutern.

5.7 Stellplätze

§ 9 (1) 22 BauGB

Neben den öffentlichen Stellplätzen westlich der Straße Am Alten Stadtgraben wird im Kerngebiet zwischen den beiden Baugebieten MK 1 und MK 2 eine Stellplatzfläche festgesetzt, die in etwa eine Kapazität für 90 Stellplätze aufweist.

Über diese Stellplatzfläche hat auch die Anlieferung des Kerngebietes zu erfolgen. Diese ist grundsätzlich sicher gestellt. Der fahrdynamische Nachweis der Befahrbarkeit möglicher Anlieferungsgebiete sowie der Parkplatzanbindung mit den jeweils erforderlichen Lkws wurde in der vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme erbracht.

Da über den Parkplatz neben den Neuverkehren des Plangebietes auch die rd. 1.400 Kfz/Tag im Querschnitt in/ aus Richtung Simon-Aron-Gang mit abgewickelt werden müssen, ist diese Verbindung von Anlieferungsvorgängen freizuhalten.

Mit zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit zusammen ca. 220 Stellplätzen ist die Stellplatzversorgung für diesen Bereich der Innenstadt und die möglichen Nutzungen im Plangebiet angemessen. Die Stadt Soltau geht davon aus, dass die beiden ebenerdigen, offenen Stellplatzanlage am unmittelbaren Innenstadtrand von den Nutzern besser als Stellplätze in einem Parkhaus angenommen werden und der eher kleinteiligen Struktur in Soltau besser entsprechen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 [1] 24 BauGB)

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung⁴ wurden die Auswirkungen aus möglichen Nutzungen des Kerngebietes aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und die Veränderungen der Belastungen aus Verkehrslärm getrennt ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung nördlich der Blumenstraße und südlich des Parkplatzes am Amtsgericht, westlich der Straße Am Alten Stadtgraben: Die Einstufung der Schutzwürdigkeit gegenüber Lärm ist die eines Mischgebietes.
- Büro- und Geschäftshaus nördlich des überplanten Einkaufszentrums (Heidepassage), zwischen der Straße Am Alten Stadtgraben und dem Simon-Aron-Gang. Die Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm ist die eines Kerngebietes.
- Bereich östlich des überplanten Einkaufszentrums, östlich des Simon-Aron-Ganges: Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm ist die eines Kerngebietes.

Gewerbelärm

Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet ist dann sichergestellt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die künftige Nutzung mit den umliegenden Nutzungen nach TA Lärm verträglich ist.

Beurteilungsrelevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm sind nicht vorhanden. Vereinzelt Anlieferungen zu den Geschäften in der Umgebung des Planänderungsbereiches tragen nicht beurteilungsrelevant zu den Immissionen aus Gewerbelärm bei.

Um die Genehmigungsfähigkeit eines im Kerngebiet zulässigen Einkaufszentrums am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt. Für den mittleren Spitzentag gemäß TA Lärm (an mindestens 11 Tagen im Jahr erreicht) ist von etwa 2.000 PKW-Fahrten (entspricht etwa 1.000 PKW-Kunden) auszugehen. Weiterhin werden etwa 9 LKW-Anlieferungen (18 Fahrten) pro Tag berücksichtigt.

Sowohl tags als auch nachts zeigt sich, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung mit den umliegenden Nutzungen unein-

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Soltau, a.a.O.

geschränkt verträglich ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Eine lärmschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens ist somit gegeben.

Die plausiblen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung beschreiben die Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Die Ergebnisse sind jedoch gleichermaßen dazu geeignet, die für Festsetzungen des Bebauungsplans (Art der zulässigen Nutzung) notwendigen Festsetzungen zu treffen.

Verkehrslärm

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden den vorab übermittelten Aussagen des Verkehrsgutachters entnommen. Der Prognosehorizont der Verkehrsuntersuchung ist das Jahr 2020.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Außerhalb des Planänderungsbereiches errechnen sich auf Grund der entfallenden massiven Baukörper der Heide Passage für den Verkehrslärm Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 3,6 dB(A). Diese vergleichsweise hohen Zunahmen sind an den Immissionsorten entlang des Simon-Aron-Gangs zu verzeichnen. An diesen Immissionsorten werden jedoch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sicher unterschritten.

Insofern resultiert aus der Veränderung kein planungsrechtlicher Konflikt. An den bereits heute stark durch Verkehrslärm belasteten Immissionsorten entlang der Straße Am Alten Stadtgraben sind rechnerisch Zunahmen von bis zu 0,6 dB(A) aus dem vorhabensbezogenen Zusatzverkehr zu erwarten. Sowohl die jeweiligen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind an diesen Immissionsorten bereits im Prognose-Nullfall teilweise überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte von 72/62 dB(A) (tags/nachts) werden jedoch nicht erreicht. Zunahmen bis zu 1 dB(A) sind weder subjektiv wahrnehmbar noch messtechnisch sicher nachweisbar und könnte jederzeit durch normale Schwankungen der Verkehrsstärke hervorgerufen werden. Eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Lärmsituation für die Betroffenen ist somit nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten ist.

Innerhalb des Planänderungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend überschritten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Soltau sind keine Festsetzungen erforderlich.

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von Aufenthalts- und Büroräumen vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume	Büroräume ²⁾
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an alle Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Dazu gehört Gas, Strom, Wasser, Schmutz- und Oberflächenwasser. Die Anschlüsse an die städtische Kanalisation sind durch Satzung geregelt. Der Anteil des abzuführenden Oberflächenwassers wird sich durch die Befestigung des öffentlichen Parkplatzes am Amtsgericht gegenüber dem Bestand erhöhen. Für diesen Bereich ist im Rahmen der späteren Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Einleitung in das benachbarte Gewässer Soltau erfolgen kann.

Die vorhandenen Leitungen, vor allem im Bereich der östlichen Spindel der Fußgängerbrücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung um zu verlegen. Dies wird im Weiteren mit den zuständigen Behörden und Leitungsträgern abgestimmt. Im Bebauungsplan finden hierzu keine Festsetzungen statt.

6. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a – Bebauungsplan der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren handelt, wird das Verfahren mit einer einstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 28.08. bis 11.09. 2007 ging eine private Stellungnahme eines Anliegers ein, der durch die Planung seine Belange der Erschließung berücksichtigt sieht.

6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.08.2007 über die Planung informiert und hatten Gelegenheit bis zum 11.09.2007 eine Stellungnahme abzugeben. Von den 18 angeschriebenen Behörden und Nachbargemeinden gingen von neun eine Stellungnahme ein. In fünf dieser Stellungnahmen wurden keine Hinweise oder Anregungen gegeben. Die Berücksichtigung von Anregungen betrifft lediglich die Begründung, die zum Satzungsbeschluss entsprechend überarbeitet wurde, nicht jedoch die zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

In den Stellungnahmen, in denen Hinweise und Anregungen gegeben wurden, hatten diese, stark zusammengefasst, die folgenden Inhalte:

Während der Landkreis Soltau-Fallingb. als Untere Landesplanungsbehörde keine Anregungen vortrug, kam die IHK Lüneburg-Wolfsburg bei der Beurteilung der in Rede stehenden Vorhaben zu dem Ergebnis, dass bezogen auf einzelne Einzelhandelsbetriebe raumordnerische Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden könnten und empfahl, bei der Realisierung des Bebauungsplans eine Etablierung weiterer innenstadtrelevanter Sortimente der Erweiterung von Sortimenten des periodischen Bedarfs vorzuziehen. Aus städtebaulicher Sicht begrüßt die IHK die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 und die damit verfolgte Behebung eines städtebaulichen Missstands im zentralen Einkaufsbereich Innenstadt der Stadt Soltau ausdrücklich. Gestützt auf das Ergebnis der Beteiligung und die zu den Anregungen der IHK eingeholten gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner wird an der Festsetzung von Kerngebiet festgehalten.

Zu der Verkehrsuntersuchung äußerten sich die Untere Verkehrsbehörde, die Polizeiinspektion Soltau-Fallingb. sowie die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Während die Landesbehörde zahlreiche Hinweise und Anregungen auf erforderliche vertragliche Regelungen und während der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigende Aspekte gab, die sich nicht auf den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes beziehen und im Rahmen der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind, bezogen sich die Stellungnahmen der beiden anderen Behörden in erster Linie auf die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotens mit der Stellplatzanlage im Kerngebiet. Es wurde die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes angeregt.

Nach den plausiblen Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist für den Knotenpunkt im Ergebnis ein akzeptabler Verkehrszustand zu erwarten, da für die Berechnungen der Verkehrsuntersuchung alle Neuverkehre auf eine Anbindung konzentriert wurden und die berechneten Verkehre komplett als Neuverkehre berechnet wurden. In der Realität werden selbst in den Hauptverkehrszeiten geringere Verkehrsbelastungen an der Anbindung des Handelsbereiches zu erwarten sein.

Ein Kreisverkehrsplatz ist zur Erschließung des Kerngebiets nicht erforderlich. Er ist unter Berücksichtigung der geplanten Baufluchten nicht realisierbar. Dieser ist selbst in einer Minimalform mit einem Fahrbahnaußendurchmesser von 18 Metern nicht möglich. Am Erschließungskonzept für den Bebauungsplan wird aus diesen Gründen festgehalten

6.3 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

6.3.1 Vertragliche Regelungen

Zu den bereits getroffenen Regelungen im bestehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger, sind über folgende Sachverhalte zusätzliche vertragliche Regelungen zu treffen, die sich aus der Konkretisierung der Planung ergeben haben:

- Unzulässigkeit von nächtlichem Anlieferungsverkehr zwischen 22.00 und 6:00 Uhr zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen,
- Die Asphaltierung der Fahrwege auf der Stellplatzfläche zwischen „Am Alten Stadtgraben und Simon-Aron-Gang, ebenfalls aus Lärmschutzgründen,
- Das Pflanzen von 10 bis 15 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm auf den Stellplatzflächen bzw. randlich dieser als grüngestalterische Maßnahme aus städtebaulich-gestalterischen Gründen.

6.4 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m², für den in einem „sonstigen Gebiet“ (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Durch die Festsetzungen eines Kerngebietes (MK) in dem vorgesehenen Flächenumfang ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels in der vorprüfungsrelevanten Größenordnung möglich.

Die o.g. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gilt ebenso nach Nr. 18.4.2 der Anlage 1 für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis 1,0 ha. Die Größe der beiden Stellplatzflächen beträgt insgesamt ca. 0,68 ha, so dass auch dadurch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

<p>1.</p>	<p>Merkmale der Vorhaben (Bebauungsplan) Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	
<p>1.1</p>	<p>Größe des Plangebietes und der Baugebiete (maßgebliches Vorhaben):</p>	<p>Die Prüfung erfolgt auf Grund des im Planbereich innerhalb des Kerngebietes möglichen großflächigen Einzelhandels. Die Gesamtfläche des B-Planänderungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha, davon sind ca. 6.300 m² Baufläche des Kerngebietes einschließlich ca. 2.750 m² für die zugeordnete Stellplatzanlage in der festgesetzten St-Fläche. Die Fläche für den öffentlichen Parkplatz westlich „Am alten Stadtgraben“ im Bereich des Amtsgerichtes hat eine Größe von ca. 4.150 m². Der Rest ist Verkehrsfläche, von der ein Großteil die L 163 -Am alten Stadtgraben- ausmacht.</p> <p>Bis auf die vorhandene unbefestigte Stellplatzanlage am Amtsgericht und kleinere Verkehrsgrünanlagen im Zusammenhang mit der Fußgängerbrücke, die beseitigt werden soll, ist das Planungsgebiet fast vollständig versiegelt. Auch lassen die alten Festsetzungen des B-Planes, und der seinerzeit maßgeblichen BauNVO eine vollständige Versiegelung der Flächen, bis auf die Verkehrsgrünflächen, zu.</p>
<p>1.2</p>	<p>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von Nutzungen nach § 7 BauNVO; ausgeschlossen ist das Wohnen und der Bau von Tankstellen.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um den Neubau von Kerngebietsnutzungen, die anstelle eines zu beseitigenden Parkhauses und einer leerstehenden Handelsimmobilie errichtet werden sollen. Die Baugrenzen bzw. Baulinien werden an einigen Stellen verändert und an das maßgebliche Vorhaben angepasst. Durch die ebenerdige Stellplatzanlage zwischen den geplanten Baugebieten auf den festgesetzten Stellplatzflächen wird es zu keiner Erhöhung der Baumassen gegenüber dem Bestand kommen.</p> <p>Mit der Neugestaltung der öffentlichen Parkplatzfläche am Gebäude des Amtsgerichtes wird es zwar zu einer weiteren Versiegelung von Flächen kommen, jedoch ist der vorhandene Zustand der Bodenoberfläche derart verdichtet, dass Probleme mit der Oberflächenentwässerung der Fläche bestehen. Außerdem wird auf die Festsetzung im bestehenden B-Plan verwiesen, der bis auf die festgesetzte Verkehrsgrünfläche bereits vollständige Versiegelungen der Grundfläche zulässt.</p> <p>Augrund der innerörtlichen Gegebenheiten durch Versiegelungen und Befestigungen existiert Vegetation hauptsächlich als Baumbestand innerhalb der Verkehrsgrünflächen. Dabei handelt es sich 13 Bäume (7 Erlen und 6 Eichen) im Bereich der Fußgängerbrücke (mittleren Alters) und um 8 bis 10 Ahome straßenbegleitend „Am alten Stadtgraben“, die durch eine Verlegung des Geh- und Radweges aufgegeben werden müssen (jüngeren Alters). Im Rahmen der Gestaltung der Stellplätze der Handelseinrichtungen und des Parkplatzes am Amtsgericht werden Neupflanzungen in etwa gleich Anzahl möglich sein.</p>

		<p>Unmittelbar südlich des Planbereichs verläuft die Soltau, die ggf. auch als Vorfluter für die Entwässerung des Parkplatzes am Amtsgericht in Frage kommt. Grundsätzlich ist in diesem innerstädtischen Bereich wie bisher, die Oberflächenentwässerung durch Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen.</p> <p>Die ökologischen Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch die weitergehende Versiegelung des Parkplatzes am Amtsgericht und der Beseitigung der Verkehrsgrünflächen mit dem genannten Baumbestand nur unwesentlich mehr als bisher in Anspruch genommen.</p>
1.3	Abfallerzeugung:	<p>Es fallen die für diese Kerngebietseinrichtungen üblichen Mengen von Verpackungsmüll aus den Belieferungen und Hausmüll an. Eine Entsorgung ist sichergestellt.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen:	<p>Analysiert werden die von der Realisierung des Bebauungsplanes ausgehenden Belastungen. Als „worst-case“-Annahme für das Verkehrsaufkommen, dass der B-Plan ermöglicht, wird verkehrsentensive Einzelhandelsvorhaben herangezogen.</p> <p>Die geplanten Handelseinrichtungen lösen Besucher- und Anlieferverkehre aus. Die verkehrstechnische Stellungnahme, die für diese Änderung des B-Planes erstellt wurde (Masuch + Olbrisch, Juli 2007), ermittelt ein Verkehrsaufkommen von ca. 2400 Kraftfahrzeugfahrten (1.200 Kfz) am Tag von Besuchern und von 14 Lkw Lieferverkehrsfahrten (7 LKW) Handelseinrichtungen.</p> <p>Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen der Planung (LAIRM Consult GmbH, Juli 2007) wurden als Untersuchungsfälle der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung des maßgeblichen Vorhabens und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms zeigt sich, dass der Betrieb des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung mit den umliegenden Nutzungen uneingeschränkt verträglich ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Voraussetzung ist, dass es in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu keinem Lieferverkehr kommt.</p> <p>Die Ergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass außerhalb des Planänderungsbereiches auf Grund der entfallenden massiven Baukörper der Heidepassage und die Festsetzung einer ebenerdigen Stellplatzanlage sich Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 3,6 dB(A) ergeben. Diese vergleichsweise hohen Zunahmen sind an den Immissionsorten entlang des Simon-Aron-Ganges zu verzeichnen. Jedoch werden hier die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sicher unterschritten. Insofern resultiert aus der Veränderung kein planungsrechtlicher Konflikt.</p> <p>An den bereits heute stark durch Verkehrslärm belasteten Immissionsorten entlang der Straße Am alten Stadtgraben sind rechnerisch Zunahmen von bis 0,6 dB(A) aus dem vorhabenbezogenen Zusatzverkehr zu erwarten. Sowohl die jeweiligen Orientierungswerte nach DIN 18005 als</p>

		<p>auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV sind an diesen Immissionsorten bereits im Prognose teilweise überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte von 72/62 dB(A) (tags/nachts) werden jedoch nicht erreicht. Zunahmen bis zu 1 dB(A) sind weder subjektiv wahrnehmbar noch messtechnisch sicher nachweisbar und könnten jederzeit durch normale Schwankungen der Verkehrsstärke hervorgerufen werden. Eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Lärmsituation für die Betroffenen ist somit nicht gegeben.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten sind. Innerhalb des Planänderungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend überschritten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz für Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:	Handels- und Kerngebietsgewerbe erzeugen in dem Sinne keine besonderen Risiken.
2.	<p>Standort des Vorhabens (Lage des Plangebiets)</p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	Es handelt sich um eine innerstädtische Kernstadtlage mit leerstehenden und unzureichend genutzten Beständen, die aus Sicht der Stadt einer dringenden Aufwertung bedarf. Mit der Planung wird der Kernstadtbereich durch weiteren innerstädtische Nutzungen gestärkt. Weitere bedeutende Standortentwicklungen im Innenstadtbereich sind zur Zeit nicht geplant, so dass die Gefahr einer Kumulation von Unverträglichkeiten, die sich aus weiteren Vorhaben ergeben könnten, nicht zu befürchten ist. In der hier vorliegenden Fallgestaltung handelt es sich vielmehr um eine im Bestand durch Verkehr bezüglich Lärm und Lufthygiene vorbelastete Situation, in der eine bestehende Lage umstrukturiert wird.
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):	<p>Die leerstehende Handelsimmobilie wirkt nachteilig auf das Innenstadterleben und die Besucherfrequenz. Das Parkhaus und der bestehende Parkplatz am Amtsgericht erfüllen nicht die Funktionen, die an diesem Standort die Entwicklung der Innenstadt befördern. Mit dem Vorhaben wird ein wesentlicher Beitrag zur Kernstadtentwicklung geleistet, die der mittelzentralen Funktion der Stadt gerecht wird. Die Aufenthaltsqualität wird gesteigert, die Besucherfrequenz erhöht und es wird eine Stabilisierung der Funktion der Fußgängerzone erreicht.</p> <p>Das hat auch Auswirkungen auf den Erholungs- bzw. Naherholungsverkehr der Stadt. Die Verkehrsanbindung des Vorhabens ist leistungsfähig und die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an bestehende Systeme gesichert.</p>
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien):	Im Planungsgebiet sind mehrere Bäume jüngeren bis mittleren Alters von der Umsetzung der Planung betroffen. Auf weitere Qualitätskriterien trifft das nicht zu. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben gegenüber dem jetzigen Zustand aufgewertet, da gestalterische Defizite beseitigt werden.

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Keine Betroffenheiten der unter 2.3.1 bis 2.3.6 aufgeführten Schutzgebiete.
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:	Sind nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:	Sind nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:	Sind nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG:	Sind nicht betroffen
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG:	Sind nicht betroffen
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetz:	Sind nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:	Kenntnisse über die Überschreitung dieser Umweltqualitätsnormen liegen nicht vor.
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:	Die Kernstadt von Soltau weist mit die höchsten baulichen Dichten im Stadtgebiet auf. Neben Beschäftigten und Besuchern beherbergt die Innenstadt eine höhere Zahl an Wohnbevölkerung. Im RROP hat die Stadt Soltau die Funktion eines Mittelzentrums und muss damit auch zentrale Versorgungsfunktionen für das Umland mit wahrnehmen.
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Sind nicht betroffen

3.	Merkmal der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):	<p>Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Zentrum von Soltau und wird durch die verkehrsstarke L 163 durchquert. Durch die geplanten baulichen Änderungen und verkehrlichen Zunahmen treten Lärmimmissionen auf, die hinsichtlich ihrer Erheblichkeit im Rahmen einer schalltechnischen untersucht worden und zum Ergebnis hatten, dass von dem maßgeblichen Vorhaben keine unzulässigen Betroffenheiten zu erwarten sind. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung von im B-Plan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Es sind Untersuchungen zur großräumigen Verlagerung von Teilen der Verkehrsströme durchgeführt worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden mittelfristig dazu beitragen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der Straße Am alten Stadtgraben verringern wird und damit auch die Immissionsbelastungen für empfindliche Nutzungsarten im Planungsgebiet und in dessen Nachbarschaft des zurückgehen wird.</p> <p>Bezüglich der lufthygienischen Situation gelten ähnliche Ausführungen. Wie auch bei der Lärm-entwicklung werden durch Verkehrszunahmen straßenseitig Einflüsse auf die Luftgüte zu verzeichnen sein. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass vergleichend auch die Situation einzustellen ist, die während des Betriebes der aufgegebenen Einzelhandelseinrichtung bestand. In diesem Kontext dürfte der Belastungszuwachs als nur sehr geringfügig zu bewerten sein.</p> <p>Der entscheidende Handlungsbedarf zur Verbesserung der innerörtlichen Situation konzentriert sich auf die bereits genannten großräumigen Lösungen für Verkehrswege, was nicht Gegenstand dieses Planverfahrens ist.</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:	Hinsichtlich dieses Kriteriums sind keine Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen:	Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen zu 3.1 verwiesen. Weitergehend ist auszuführen, dass zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselwirkungen bestehen, die sich ebenfalls durch die Wirkungen des Vorhabens ändern können. So wird mit der weiteren Bodenversiegelung des Parkplatzes am Amtsgericht der Eintrag in das Grundwasser verringern und kleinklimatisch allerdings unwesentliche Auswirkungen haben. Die Beseitigung von Bäumen hat auch Auswirkungen auf das Kleinklima, die Luftfilterfunktion, das Ortsbild und die Tierwelt. Unter Berücksichtigung von Neupflanzungen von Bäumen sind die Auswirkungen nicht erheblich. Die geplanten Nutzungen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Menschen und haben positive Wirkungen auf das Ortsbild.

3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:	Mit der Realisierung der Kerngebietsnutzungen und der dazugehörigen Stellplätze und dem Ausbau des Parkplatzes am Amtsgericht werden die in dieser Vorprüfung dargestellten Auswirkungen eintreten. Diese Situation wird sich nach Ansicht der innerhalb der nächsten 2 Jahre einstellen.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen:	Die Realisierung der Kerngebietsnutzungen wird die Umwelt nicht erheblich beeinflussen. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme ist von keinem zeitlich begrenzten sondern dauerhaften Betrieb der Kerngebietsnutzungen und damit auch von den prognostizierten Belastungen auszugehen. Mit der Inbetriebnahme der großräumigen Verkehrslösungen kann ein Rückgang der Verkehrsimmissionen erwartet werden.
4.	Schlussfolgerungen und Ergebnis der Vorprüfung:	Nach der durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Kriterien sind durch die Verwirklichungen des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist damit nicht erforderlich und die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

	Grundfläche (m ²)
Gesamtfläche des Plangebietes	13.910
Kerngebiet (MK)	6.270
davon Stellplatzfläche	2.700
Verkehrsflächen	7.640
davon Fußgängerbereich	120
davon Parkplatz	4.150

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist in Teilbereichen ein Grunderwerb bzw. ein Flächentausch zwischen der öffentlichen Hand und dem Vorhabenträger erforderlich, da sich die Abgrenzung zwischen privaten Bauflächen und Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bestandssituation ändert. Dies gilt insbesondere für den Bereich des westlichen Hagen, der Spindel zur Fußgängerbrücke und in der östlichen Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche „Am Alten Stadtgraben“. In weiten Teilen ist der entsprechende Grunderwerb bereits erfolgt.

Bei einer Realisierung der öffentlichen Parkplatzfläche auf dem durch das Amtsgericht genutzte Grundstück Blumenstraße 5 (Flurstück 127/9, Flur 21) sind Vereinbarungen mit dem Amtsgericht über den Flächenerwerb durch die Stadt Soltau zu treffen.

Kosten für die Stadt Soltau

Für die Stadt Soltau entstehen, außerhalb des Verwaltungsaufwandes, durch die Bauleitplanung einschließlich der für die Abwägung sämtlicher Belange erforderlichen sektoralen Fachgutachten keine Kosten. Die diesbezügliche Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Längerfristig können Kosten für die Stadt Soltau bei Erwerb des durch das Amtsgericht genutzten Grundstückes an der Blumenstraße entstehen, das als öffentlicher Parkplatz überplant wird.

Weitere Kosten zur Realisierung des Vorhabens entstehen voraussichtlich nicht. Näheres zur Kostenübernahme regelt der bereits abgeschlossene städtebauliche Vertrag.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757,ber. S 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
5. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 417);
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
7. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530).