

Stadt Soltau

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

Begründung, Stand Satzungsbeschluß, 03.12.1998

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Änderungen

1. Planzeichnung

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

Ausnahmeweise kann dieser Kreisverkehrsplatz auch als Veranstaltungsort genutzt werden.

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

2. Textliche Festsetzungen

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

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

3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

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

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

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

Zusammenfassende Bewertung

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die Erschließung bleiben gesichert.


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

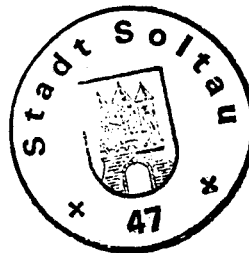
Aufgestellt: Soltau, den 03.12.1998
Dezernat für Bauwesen und Stadtentwicklung

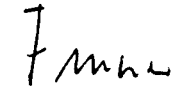

(Strehle)

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

Soltau, den 17. 12. 98


.....
(Bürgermeister/in)




.....
(Stadtdirektor)