Der Bürgermeister
Fachgruppe 61

Soltau, den 15.06.2021
Bearbeiter: Herr Gebelein

Vorlage Nr.: 0074/2021
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs-ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	06.07.2021		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung			N			

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen der Bürgermeister-Schultz-Straße, der Celler Straße und der Alten Zollstraße (Kreisstraße 48) in der Gemarkung Tetendorf
- Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Bezug: Vorlage-Nr.: 0121/2020

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau mit eingetragenem Änderungsbereich

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Bereich Lebensmittel bzw. Einzelhandel ist für ein Mittelzentrum wie Soltau unerlässlich und zentrales Ziel der Stadt. Insbesondere die Versorgung der Bevölkerung (Lebensmittel, täglicher Bedarf) im südlichen Bereich der Stadt Soltau ist ein wesentlicher Aspekt für diese Zielerreichung. Gegenwärtig wird ein Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch für die Stadt Soltau als wichtige Grundlage für künftige Bauleitplanverfahren und die künftige Ansiedlung und Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Soltau als sogenanntes informelles Planungsinstrument erstellt. Das Konzept hat der Rat der Stadt Soltau zu beschließen.

Es ist bereits gegenwärtig erkennbar, dass für den südlichen Bereich der Stadt Soltau ein Bedarf für einen Vollsortimenter ableitbar ist. Das Fachmarktzentrum Almhöhe, das bisher diesen Bedarf gedeckt hat, kann diesem seit Langem nicht mehr gerecht werden. Trotz monatelanger Anstrengungen ist es auch dem neuen Eigentümer nicht gelungen, einen Vollsortimenter neu anzusiedeln. Alle potenziellen Anbieter lehnten eine Ansiedlung an diesem Standort ab, da dieser den Anforderungen an einen Einzelhandelsstandort nicht mehr entspricht. Hier sei insbesondere die Stellplatzsituation, aber auch die Gebäudestruktur selbst zu nennen.

Sowohl der neue Eigentümer des Fachmarktzentrums, als auch die Stadt Soltau werden daher an diesem Standort keinen Vollsortimenter mehr darstellen können. Jedoch ist der Eigentümer weiterhin bemüht, den Standort mit Hilfe der Stadt zu

revitalisieren und andere nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Nutzungen (z.B. andere Fachmärkte bzw. Sortimente) umzusetzen. Im Einzelhandelskonzept wird dies entsprechend berücksichtigt, sodass der Bedarf an Lebensmitteln weiterhin vorhanden ist.

Nunmehr möchte ein Investor im Bereich der Bürgermeister-Schultz-Straße, der Celler Straße und der Alten Zollstraße (Kreisstraße 48) in der Gemarkung Tetendorf einen Vollsortimenter und mögliche weitere Fachmärkte ansiedeln.
Um die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters aus der Einzelhandelsbranche sowie ggf. für weitere mögliche Fachmärkte in begrenztem Umfang zu schaffen, ist es erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau für den Bereich zwischen der Bürgermeister-Schultz-Straße, der Celler Straße und der Alten Zollstraße (Kreisstraße 48) in der Gemarkung Tetendorf zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorlage-Nr. 0121/2020 verwiesen. Zudem wird dieses Planverfahren im Rahmen des Einzelhandelsgutachten einfließen und bewertet.

In den Sitzungen wird ergänzend vorgetragen.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit den angestrebten Bauleitplanverfahren sind Kosten verbunden. Entsprechende Aufwendungen sind im Teilhaushalt 61.1. dargestellt. Eine Refinanzierung ist allerdings angestrebt.

3. Beschlussvorschlag:

Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich soll der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters aus der Einzelhandelsbranche (Lebensmittel) sowie für weitere mögliche Fachmärkte in begrenztem Umfang.

Im Zuge der angestrebten Bauleitplanverfahren bedarf es zusätzlich des Beschlusses des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelsentwicklungs-konzeptes gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch durch den Rat der Stadt Soltau.