



Stadt Soltau

**Bebauungsplan Nr. 88
„Vogelbeerweg“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Stand: VORENTWURF – 04.08.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	4
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	6
3.2 Raumordnerische Vorgaben	7
3.3 Verträglichkeitsgutachten	8
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.5 Belange benachbarter Gemeinden	10
3.6 Sonstige Rahmenbedingungen	10
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	11
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	13
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	13
5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung	14
6 Umweltbelange	14
6.1 Immissionsschutz	14
6.2 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	15
7 Flächenbilanz	15
<u>Teil B:</u>	16
1 Umweltbericht	16
2 Quellenangaben	25
<u>Teil C:</u>	26
Abwägung und Beschlussfassung	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Ergänzungsbau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand 29.08.2019).....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 5: Fotos vom Plangebiet (H&P).....	12

Anlagen

- Anlage 1: Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020
- Anlage 2: Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, 28.11.2019
- Anlage 3: Verkehrstechnische Untersuchung – zur Entwurfsfassung

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ trat am 12.07.1994 in Kraft. Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet von Soltau, nördlich der Lüneburger Straße, B 71. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst im Westteil ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel, ergänzt um Gewerbegebiete, teils eingeschränkt, im Ostteil und im Nordteil All-gemeine Wohngebiete sowie Mischgebiet.

Im Rahmen der 1. Änderung, rechtswirksam geworden am 21.12.2011, wurde der Westteil, sprich der Bereich westlich des Vogelbeerwegs, überplant, indem die über eine Vergrößerung des Sonstigen Sondergebietes die Zulässigkeitsvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel geschaffen wurden. Der Bereich östlich des Vogelbeerweges wurde später im Zuge der 2. Änderung überplant, um den ansässigen gewerblichen Nutzungen gerecht zu werden.

Die hier vorliegende 3. Änderung hat zum Ziel, den Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem ergänzend zu der vorhandenen Hauptnutzung (Lebensmitteleinzelhandel) eine weitere diese ergänzende Nutzung ermöglicht wird, die eine aktuell unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in Anspruch nehmen soll. Diese ca. 3.000 m² große Fläche, Flurstück 70/10, ist ausweislich des B-Plans Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und soll nunmehr ebenfalls in Sonstiges Sondergebiet geändert werden.

Als Grundlage für die Planänderung liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann und Partner, Hamburg, vor.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, der Stadt Soltau.

2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Der Lebensmittelvollversorger am Standort Lüneburger Straße 97 in Soltau hat sich in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt und in diesem Zusammenhang auch die Verkaufsflächen erweitert. Damit ist das Baurecht für den Standort aktuell vollständig ausgeschöpft. Der Betreiber möchte den eigenen Standort gleichwohl weiterentwickeln und durch eine

Fachmarktnutzung ergänzen. Für die dafür vorgesehene Grundstücksfläche besteht derzeit eine GEE-Ausweisung. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung in ein SO-Gebiet erforderlich, weil sich die Planungsinhalte in den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandort einfügen und diesen ergänzen (Agglomeration von Verkaufsflächen), so dass eine Umsetzung innerhalb eines GE nicht möglich ist.

Der Betreiber favorisiert die Ansiedlung eines Getränkemarkts, alternativ denkbar ist auch ein Drogeriemarkt, je mit bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche. Es wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, welche Sortimente in welchem Umfang verträglich integrierbar, aber auch realistisch umsetzbar wären. Vor dem Hintergrund der fehlenden ZentrenEinstufung des Standorts wurde der Fokus dabei auf nicht-zentrenrelevante Fachmärkte gelegt. Auch ist auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit auf dem Areal zu verweisen, sodass hier z.B. auch ein Tierfachmarkt in Frage käme.

Für die konkrete Ausgestaltung der B-Plan-Festsetzungen war es erforderlich, die prospektiven Auswirkungen der (realistisch) möglichen Fachmärkte zu prüfen und die jeweils maximal am Standort verträglich entwickelbaren Verkaufsflächen rekursiv zu ermitteln (sog. Schwellenwertanalyse). Hierzu liegt Anlage 2 vor. Auf dieser Grundlage begründet sich die vorliegende Bebauungsplanänderung.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung bringt im Abgleich zum planungsrechtlichen Bestand des B-Plans Nr. 88 in der für das Plangebiet maßgeblichen Fassung der ersten Änderung keine erheblichen Änderungen mit sich: Die künftige Versiegelung wird vergleichbar ausfallen. Der geplante Baukörper, vgl. folgender Abschnitt 3.1, wird hinsichtlich seiner Grundfläche deutlich hinter dem vormaligen, ca. 1.400 m² großen Bestandsbau, der mittlerweile abgerissen ist, zurückbleiben. D.h. es wird sich kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt einstellen.

Die im Norden und Westen befindliche Eingrünung bleibt vollständig erhalten, so dass auch erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild hier nicht erkennbar sind.

Vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020 erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Drogerie- oder Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.¹

Eine Verkehrsuntersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung aufgenommen.

¹ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept

Die Anordnung des geplanten Ergänzungsbaus ist in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks des bestehenden Vollsortimenters vorgesehen, vgl. folgende Abbildung 1. Die Anlieferung ist abgewandt von empfindlichen Nutzungen an der Westseite geplant. Zusätzlich zu den bestehenden 285 Stellplätzen werden 16 weitere Stellplätze vorgesehen. Es sei nochmals betont, dass es sich um einen exemplarischen Gebäudekörper handelt – eine konkrete Entscheidung dazu ist noch nicht gefallen, vgl. dazu auch Ausführungen in Abschnitt 3.3.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zu- und Abfahrten von der Lüneburger Straße bzw. die bestehende Stellplatzfläche.

Abbildung 1: Lageplan Ergänzungsbau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand 29.08.2019)



3.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß LROP 2.2 01, 03, 05 ist: „In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“

Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

Die Stadt Soltau wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf) als Mittelzentrum dargestellt. Ferner wird die Stadt Soltau als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ und als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ beschrieben.

Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (unmaßstäblich)



Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsbereich dargestellt. Die südlich, außerhalb des Plangebietes verlaufende B 71 „Lüneburger Straße“ wird als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Unter Kap. 2.3 03 wird zur Entwicklung von Versorgungsstrukturen aufgeführt: „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).“

Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Es wird eine Sicherung von Einzelhandelsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung der Stadt Soltau durch die Planung erreicht. Durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten können städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROPs von 2015 (Entwurf) in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs.

3.3 Verträglichkeitsgutachten

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten² des Büros Dr. Lademann und Partner stellt fest: Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet liegt bei ca. 25.000 Personen. Das Mittelzentrum Soltau übernimmt bei den kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten die qualifizierte Versorgungsfunktion. Für den periodischen Bedarf ist das Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen.

Der Gutachter untersuchte die Auswirkungen eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche, alternativ eines Getränkemarktes mit gleicher Größe oder eines Tierfachmarktes mit 450 m² Verkaufsfläche.

Hinsichtlich möglicher Umsatzverteilungswirkungen gilt:

Bei Ansiedlung eines Getränkemarktes sind nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Dem Beeinträchtigerungsverbot wird entsprochen.

Bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird dem Beeinträchtigerungsverbot noch entsprochen. Zwar errechnen sich nicht unerhebliche Umsatzumverteilungen in den Kernsortimenten, aber der davon hauptsächlich betroffene Drogeriemarkt in Zentrumslage kann dies infolge seines breit gefächerten Sortiments inkl. aperiodischen Bedarfsbereich auffangen.

Bei Ansiedlung eines Tierfachmarktes können städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, jedoch ergeben sich wettbewerbliche Auswirkungen auf den Standort Almhöhe. Aus Tragfähigkeitsgründen sieht der Gutachter neben dem Standort Almhöhe keinen zweiten Tierfachmarktstandort in Soltau. Im Falle einer Aufgabe des Standorts Almhöhe würde der Standort Lüneburger Straße jedoch eine neue Ansiedlungsperspektive bieten.

Für alle Ansiedlungsalternativen gilt, dass sie dem Konzentrations- wie auch dem Kongruenzgebot entsprechen. Das Vorhaben ist mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne der Ausnahmeregelung des LROP³ in Einklang zu bringen. Gleichwohl empfiehlt der Gutachter, in einer (Teil-)Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts den Standort in das Zentrenggefüge der Stadt zu integrieren, um auch dem planerischen Willen der Stadt Ausdruck zu verleihen.

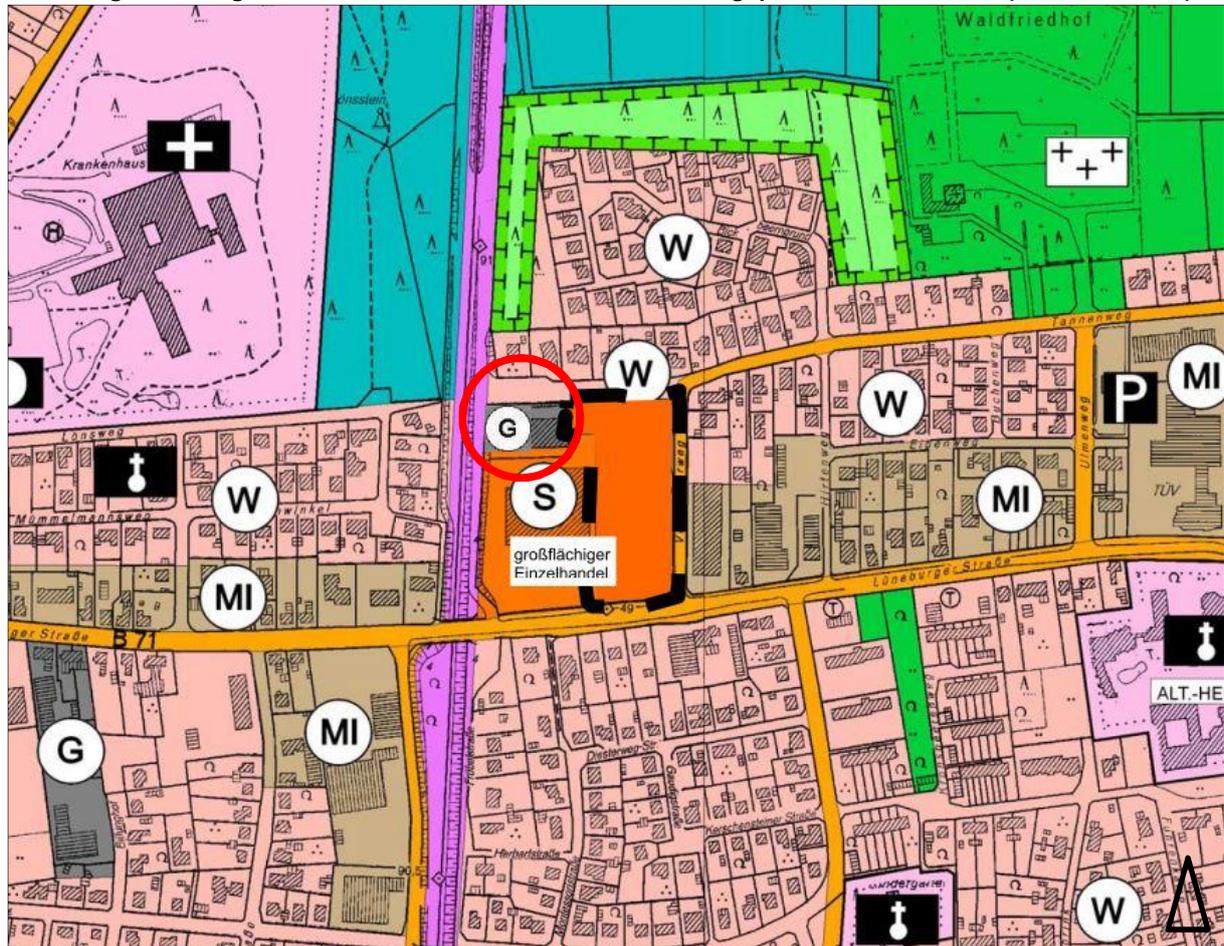
² Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, 28.11.2019

³ „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen der siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist“.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche, G, dar. Die Lage des Plangebiets ist auf nachstehender Abbildung 3 markiert.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich)



In der Umgebung dargestellt ist eine Eisenbahnstrecke (westlich vorbeiführend), die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, betreffend das übrige Planungsgrundstück, sowie Wohnbaufläche W und Mischgebiet, MI.

Redaktioneller Hinweis: Die Geltungsbereichsabgrenzung im Bereich der Sonderbaufläche umgrenzt die vormalige 2. Berichtigung des FNP aus dem Nov. 2011, die gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche änderte.

Die hier geplanten Festsetzungen sind somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 59. FNP-Änderung geändert. Es wird eine Sonderbaufläche S analog der Umgebung dargestellt.

3.5 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

3.6 Sonstige Rahmenbedingungen

Auf die folgenden Belange wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan verwiesen:

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Vefärbungen, Geruch usw.) sein.

Östlich, außerhalb des Plangebietes, wird ein Altlastenstandort „Hirtenweg I + II“ dargestellt.⁴ Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Auf eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut war und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden.

III. Immissionsschutz

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020).

Bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, muss ggf. im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

Dem Gutachten sind folgende Anforderungen und Empfehlungen an den Schallschutz zu entnehmen:

- Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- Nördlich der bestehenden Hauptladezone besteht eine 3,0 m hohe und ca. 79,0 m lange Lärmschutzwand.
- Es ist eine Schließung der Längsseite der Laderampe zu berücksichtigen.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau zur Einsicht bereit.

⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

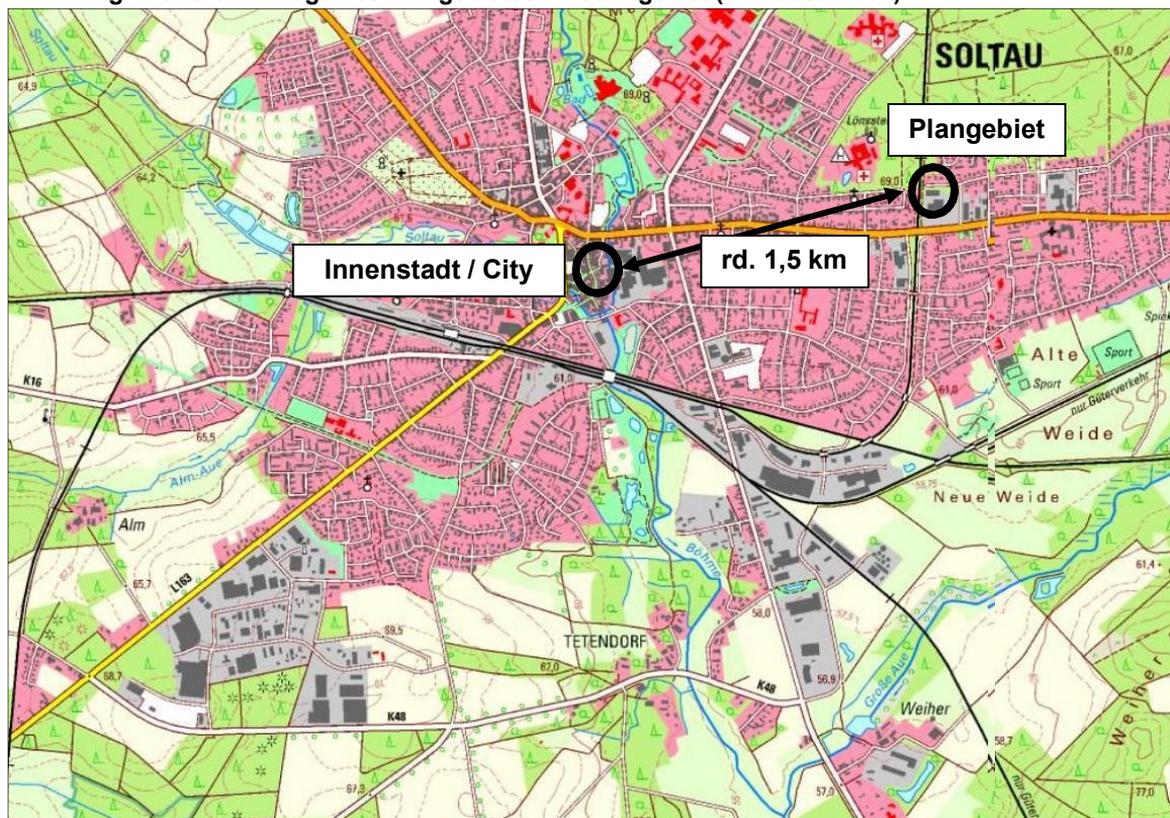
Das ca. 3.000 m² große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Soltau, nördlich der Lüneburger Straße, B 209. Er wird im Norden begrenzt von Wohnbebauung. Westlich verläuft die Trasse der OHE nach Winsen / Bergen. Das Plangebiet umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind Wohnnutzungen.

Prägend im Umfeld des Plangebietes ist die Begrünung sowohl an der Nordkante als auch an der Westkante, wobei vor allem nach Norden eine wirksame visuelle wie auch lärmtechnische Abschirmung durch eine 3,0 m hohe Verwallung, gelegen auf dem Planungsgrundstück, erfolgt.

Der hier überplante Änderungsbereich wies bis vor 3 Jahren noch eine Bebauung („Bowling-Center“) auf. Die baulichen Anlagen wurden bereits abgerissen.

Die Soltauer Innenstadt liegt ca. 1,5 km entfernt.

Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)⁵



Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

⁵ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 5: Fotos vom Plangebiet (H&P)



Verwaltung Nordseite sowie Blick über Planungsfläche in Richtung bestehender Markt

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe, fest. In Fortsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 i.d.F. der ersten Änderung wird mit der hier vorliegenden 3. Änderung für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Um das Sondergebiet vom bestehenden Sondergebiet abzugrenzen, erfolgt eine Bezeichnung als SO 1.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird eine konkrete Nutzungsfestsetzung vorgenommen, die die raumordnerisch zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen von Dr. Lademann berücksichtigt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf mit max. 800 m² Verkaufsfläche und folgender alternativer Sortimentsvorgabe:
 - entweder ein Drogeriefachmarkt,
 - oder ein Getränkemarkt.

Alternativ zulässig ist ein Tierfachmarkt mit 400 m² Verkaufsfläche.

Innenstadtrelevante Sortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Weiterhin zulässig sind:

- Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen,
- Stellplätze.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Plangebiet derzeit eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,7, eine Geschossflächenzahl, GFZ, von 1,0, eine abweichende Bauweise sowie eine max. Höhenentwicklung über Gelände von max. 9 m fest.

Diese Ausnutzungen werden für das SO1-Gebiet im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung übernommen. Somit kann eine sinnvolle Nachverdichtung des bereits vorbelasteten Standortes erfolgen.

Hingewiesen wird hiermit auf § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) um bis zu 50% überschritten werden darf, hier bis zu einer GRZ von 0,8. Das gilt auch für den Änderungsbereich.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorgaben gemäß NBauO.

4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung werden für die hier vorliegende 3. Änderung sinnfällig und in Teilen übernommen.

Es werden Regelungen zur Fassadengestaltung, bezüglich Material und Farben, gemacht. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in der äußeren Gestaltung an den bereits vorhandenen Gebäuden orientieren.

Darüber hinaus werden Vorgaben zu Werbeanlagen sowie zu den Beleuchtungen (Reduzierung von Lichtimmissionen, Insektenschutz) formuliert.

Insgesamt stellen die Örtlichen Bauvorschriften ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung sicher und orientieren sich an den Vorgaben der 1. Änderung.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Süden an die „Lüneburger Straße“ B 71 erfolgen. Zur Entwurfsfassung wird die detaillierte Zu- und Ausfahrtssituation durch einen Verkehrsgutachter geprüft. Ggf. werden dann zur Entwurfsfassung entsprechende erforderliche Maßnahmen (z.B. Ertüchtigung / Ergänzung Kontaktschleifen der bestehenden Fußgängerampel) festgesetzt.

Die Erschließung über die südlich angrenzenden Stellplatzflächen wird entsprechend vertraglich sichergestellt. Daher kann von der Festsetzung eines Fahrrechtes abgesehen werden.

Innere Erschließung

Grundstücksbezogen, d.h. intern, bestehen aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes weder Anlass noch Erfordernis für konkrete Regelungen. Die Stellplätze und Fahrwege wer-

den sich an der im Süden bereits befindlichen großflächigen Stellplatzanlage orientieren / einfügen.

5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen bzw. kann entsprechend an bereits bestehende Leitungsverläufe angeschlossen werden.

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Nutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist.

Die Planung geht weiter davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind. Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.).

Zur Entwurfsfassung ist dies zu klären.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020 erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Drogerie- oder Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.⁶

Es wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass der bestehende 3,0 m hohe Wall, angrenzend an die Lärmschutzwand, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu erhalten ist.

Ferner sind die Fahrbahnoberflächen in Asphalt auszuführen.

In den Allgemeinen Hinweisen ist geregelt, dass bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, muss ggf. im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

⁶ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020

Dem Gutachten sind folgende Anforderungen und Empfehlungen an den Schallschutz zu entnehmen:

- Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- Nördlich der bestehenden Hauptladezone besteht eine 3,0 m hohe und ca. 79,0 m lange Lärmschutzwand.
- Es ist eine Schließung der Längsseite der Laderampe zu berücksichtigen.

Weitere detaillierte Ausführungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

6.2 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung besteht im Plangebiet bereits umfangreiches Baurecht.

Der Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass der bestehende Bebauungsplan bereits Baurecht schafft, welches ohne Rücksicht auf artenschutzrechtliche Belange jederzeit umgesetzt werden könnte.

Etwaiger Regelungen zur Kompensation bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht, zumal der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BP 88 i.d.F. der 1. Änd. zulässig ist.

7 Flächenbilanz

NN

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S.2 UVPG wird festgehalten: „Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“

Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende 3. Änderung hat zum Ziel, den Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem ergänzend zu der vorhandenen Hauptnutzung (Lebensmitteleinzelhandel) eine weitere diese ergänzende Nutzung ermöglicht wird, die eine aktuell unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in Anspruch nehmen soll. Diese ca. 3.000 m² große Fläche, Flurstück 70/10, ist ausweislich des B-Plans Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und soll nunmehr ebenfalls in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 59. Änderung wird eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1,25 km Entfernung in südlicher Richtung.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung dar. Die Wertigkeit der „Landschaftsbildeinheit“ wird als sehr gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für das Plangebiet keine besondere Darstellung ab. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Soltau nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, ehemals bebaute Flächen dar. Die Fläche wird derzeit als Behelfsparkplatz genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ nicht möglich. Die Flächen würden weiterhin als Behelfsparkplatz genutzt werden. Der Standort könnte nicht sinnvoll um eine Fachmarktnutzung ergänzt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen innerstädtische, ehemals bebaute Flächen, die derzeit als Behelfsparkplätze genutzt werden. Das Plangebiet umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind Wohnnutzungen angrenzend. Nördlich des Plangebietes ebenfalls. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet.

Bewertung:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Drogerie- oder Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch

die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.⁷

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung der Bevölkerung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich als temporär zu beschreiben.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch innerstädtische, ehemals bebaute Flächen geprägt und wird derzeit als Behelfsparkplatz genutzt. Bis auf die randlagigen Bereiche, welche von Gehölzbeständen geprägt werden, stellen sich die Flächen als vegetationslos dar.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die randlichen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen, welche sich derzeit als Behelfsparkplatz darstellen, in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die randlagigen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Es ist festzuhalten, dass zum derzeitigen Kenntnisstand unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert aufgrund des derzeitigen Zustandes ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze), nicht berührt.

⁷ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht eine Mittlere Podsol-Braunerde an.⁸

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen sind bereits durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge, ehemalige Bebauung etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁹

Altlablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Östlich, außerhalb des Plangebietes, wird ein Altlastenstandort „Hirtenweg I + II“ dargestellt.¹⁰ Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und ist bereits entsprechend vorgeprägt.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Standortes in Soltau handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen die bereits vorgeprägten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen sind die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens, durch die bereits zulässige Nutzung, bereits vollständig verloren gegangen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bereits vorgeprägten Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, kein Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgeprägten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert. Detaillierte Ausführungen werden zur Entwurfsfassung getroffen.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Verfahrensverlauf.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von bereits vormals baulich genutzten Flächen im bereits baulich genutzten Siedlungszusammenhang, die aufgrund ihrer Eigenschaften keine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B 71 und durch die Emissionen der vorhandenen Nutzung im Osten und Süden durch großflächige Versiegelungen der Stellplatzanlage.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht wesentlich verändern. Es herrscht ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Soltau im Bereich der „Lüneburger Straße“ (B 71). Im Osten und Süden befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die dazugehörige großflächige Stellplatzanlage.

Die im Norden und Westen vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer sehr geringen Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die randlich befindlichen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden begrenzt. Es wird eine max. Höhe, wie auch in der Umgebung, von max. 9 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, sowie von Minimierungsmaßnahmen (Erhalt Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die vormals bereits bebaut waren, ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits dargelegt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Einzelhandelsstandort für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Kompensation:

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes geschaffen werden.

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen oder erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (Erhalt vorhandene Eingrünung).

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, werden die randlichen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen).

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt und es wird eine örtliche Versickerung angestrebt. Nähere Aussagen dazu erfolgen zur Entwurfsfassung.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.10 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt Soltau, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Soltau erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Soltau. Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische, ehemals bebaut Fläche. Diese stellt sich derzeit als beräumt dar und wird als Behelfsparkplatz genutzt. Vegetationsbestände sind lediglich in den nördlichen und westlichen Randbereichen vorhanden.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort Lüneburger Straße geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und erhalten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt Gehölze) im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Lärmauswirkungen wurden ebenfalls gutachterlich überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine örtliche Versickerung minimiert. Ein detailliertes Konzept wird zum Entwurf dargelegt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. (WHG). Durch den Erhalt der randlichen Gehölzbestände, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt.

2 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2020
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2020
- Fachgutachten Immissionsschutz BMH
- Fachgutachten Raumverträglichkeit Dr. Lademann und Partner

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
NN

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 „Vogelbeerweg“, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der Stadt Soltau wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister
(Röbbert)

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzen August 2020