

**Vorlage Nr.: 0109/2021**  
öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung		N			

**59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“ und 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**  
**- Änderungsbeschluss**  
**- Billigung der Entwürfe als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Anlagen:**

- Anlage 1 Vorentwurf der 59. Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“
- Anlage 2 Vorentwurf der Begründung und Umweltbericht zur 59. Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“
- Anlage 3 Verfahrensvermerke der 59. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 4 Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 Vogelbeerweg
- Anlage 5 Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 Vogelbeerweg
- Anlage 6 Vorentwurf der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 Vogelbeerweg
- Anlage 7 Verfahrensmerke der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 Vogelbeerweg
- Anlage 8 Schalltechnisches Gutachten zum Nebau eines Drogerie- oder Getränkemarktes
- Anlage 9 Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Einzelhandels-Ergänzungsvorhabens

**1. Sachverhalt und Rechtslage:**

In der Sitzung am 26.09.2019 wurde vom Verwaltungsausschuss der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Ziel verfolgt, die

Voraussetzung für nicht großflächigen Einzelhandel im bereits bestehenden Einzelhandelsstandort zu schaffen.  
Für den weiteren Verlauf der Planung ist ein Beschluss über die Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Damit verbunden wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls forciert.

Somit sollen die Beschlüsse über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes schaffen. Die Eigentümerin der Flächen entwickelt gemeinsam mit der EDEKA-Gruppe in Kooperation mit der Stadt Soltau das Plangebiet. Die Stadt strebt an, ihre hier bereits vorhandene (Nah-) Versorgungsfunktionen durch die Erweiterung weiter zu stärken. Bereits begonnene bzw. durchgeführte Untersuchungen für das geplante Sondergebiet sowie beauftragte Gutachten (u.a. Lärm und Einzelhandelsverträglichkeit) liegen vor. Sie können als Argumentationsgrundlage für die Eignung des Standortes und für die weiteren Prüfungen verwendet werden. Aus diesen Gründen soll die Einzelhandelszentralität der Stadt Soltau durch die Bauleitplanungen gesichert und die weiteren Planungsschritte eingeleitet werden.

Der Änderungsbeschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau umfasst die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche. Sie soll in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden. Dies ist erforderlich, da die Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemeinsam mit dem bestehenden EDEKA-Markt betrachtet werden muss. Folglich ist der Standort als Agglomeration von zwei Einzelhandelsbetrieben in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu sehen.

Im Bebauungsplan bleibt jedoch das Ziel, nicht großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von unter 799 m<sup>2</sup> zu entwickeln, bestehen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 leitet sich aus dieser geplanten Änderung ab und deckt sich mit dem vorher genannten Geltungsbereich.

Die Öffentlichkeit soll daher zu der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 frühzeitig beteiligt werden. Im Zuge dessen werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, über die Planungen unterrichtet und auch gleichermaßen aufgefordert, sich zu dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dies geschieht parallel.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Dabei ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, wobei auch Kinder und Jugendliche einen Teil der Öffentlichkeit darstellen.

Es wird der Öffentlichkeit dafür eine Frist von vier Wochen eingeräumt. Die Vorentwürfe werden in diesem Zeitraum im Rathaus der Stadt Soltau bereitgehalten.

Der Bauausschuss billigt und empfiehlt den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend. Für den

Änderungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 76 Abs. 2 NKomVG der Verwaltungsausschuss zuständig.

## **2. Haushaltmäßige Beurteilung:**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ - mit örtlicher Bauvorschrift – und mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten sind im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags geregelt. Weitere Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

## **3. Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt, der Verwaltungsausschuss beschließt:  
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau soll für den Geltungsbereich der Anlage 1 geändert werden. Ziel dieser ist es großflächigen Einzelhandel darzustellen.

Der Bauausschuss beschließt:

1. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“ und der dazugehörige Vorentwurf mit der entsprechenden Begründung und dem Umweltbericht für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung werden gebilligt.

2. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in den vorliegenden Fassungen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung werden gebilligt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Zulässigkeit von nicht großflächigem Einzelhandel (bis max. 799 m<sup>2</sup>).