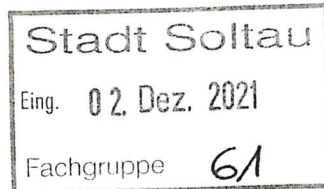


**NLStBV***Wir in Niedersachsen:
mobil. regional. sicher!*

Stadtplanung(g)

**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich VerdenNiedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Verden, Bgm.-Münchmeyer-Str. 10, 27283 Verden (Aller)Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 SoltauIhr Zeichen, 6161.0026.000091-2017/001273
Ihre Nachricht vom 03.11.2021Verden, den
29.11.2021**Bauleitplanung der Stadt Soltau;**hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“

- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch -

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung „REWE Markt in Soltau“ des Büros „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ vom Mai 2021 wird der Anschluss des Plangebietes an die Stadtstraßen „Am Bahnhof“ (K1) und „Feldstraße“ (K2) untersucht, die verkehrliche Erschließung des „Kerngebietes“ zur Landesstraße 163 „Walsroder Straße“ wurde nicht betrachtet.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des o. g. Plangebiets über die Knotenpunkte Landesstraße 163 „Walsroder Straße“/Stadtstraße „Am Bahnhof“ in Abschnitt 140 bei Station 0.097, Landesstraße 163 „Walsroder Straße“/Stadtstraße „Rühberg“ in Abschnitt 140 bei Station 0.238 und Landesstraße 163 „Walsroder Straße“/Stadtstraße „Feldstraße“ in Abschnitt 140 bei Station 0.302 im Zuge der Landesstraße 163 ist im Rahmen einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für die v. g. Knotenpunkte nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in den Streckenabschnitten der L 163 zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.
2. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

Dienstgebäude
Bgm.-Münchmeyer-Str. 10
27283 Verden (Aller)Besuchszeiten
Mo. - Do. 9 - 15 Uhr
Fr. 9 - 12 UhrTelefon
04231 9857-0
Telefax
04231 9857-250E-Mail
Poststelle-
VER@nlstbv.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.deBankverbindung
IBAN: DE82 2505 0000 0106 0225 28
Überweisung im Bundesfernstraßenbau
IBAN: DE47 2073 0010 3003 3500 10
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 8145 03039

Sollten in Abhängigkeit von der Verkehrsuntersuchung bauliche Maßnahmen im Zuge der L 163 erforderlich werden, sind zusätzlich die weiteren Punkte zu beachten:

1. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der o. g. Knotenpunktbereiche im Zuge der L 163 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbaquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
2. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.
Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach Verkehrsfreigabe“ durchzuführen.
Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.
Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.
Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.
3. Vor Bauausführung der ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der L 163 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Soltau und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den Leiter des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Im Weiteren weise ich darauf hin, dass der hiesigen Straßenbauverwaltung keine Kosten entstehen dürfen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Steinau, Andreas

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH -7110- zur: 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 65 "Am Bahnhof" - mit örtlicher Bauvorschrift - mit
Teilaufhebung

Anlagen:

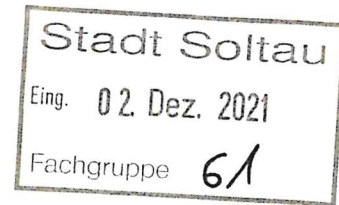
Soltau_Am Bahnhof_A3.pdf

Kennzeichnung:

Zur Nachverfolgung

Kennzeichnungsstatus:

Gekennzeichnet



Stadtplanung(g)

Sehr geehrter Herr Steinau,
Sehr geehrte Damen und Herren!

Vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege (siehe Anlage).

Der Verbleib diesen Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an ist jederzeit sicherzustellen.

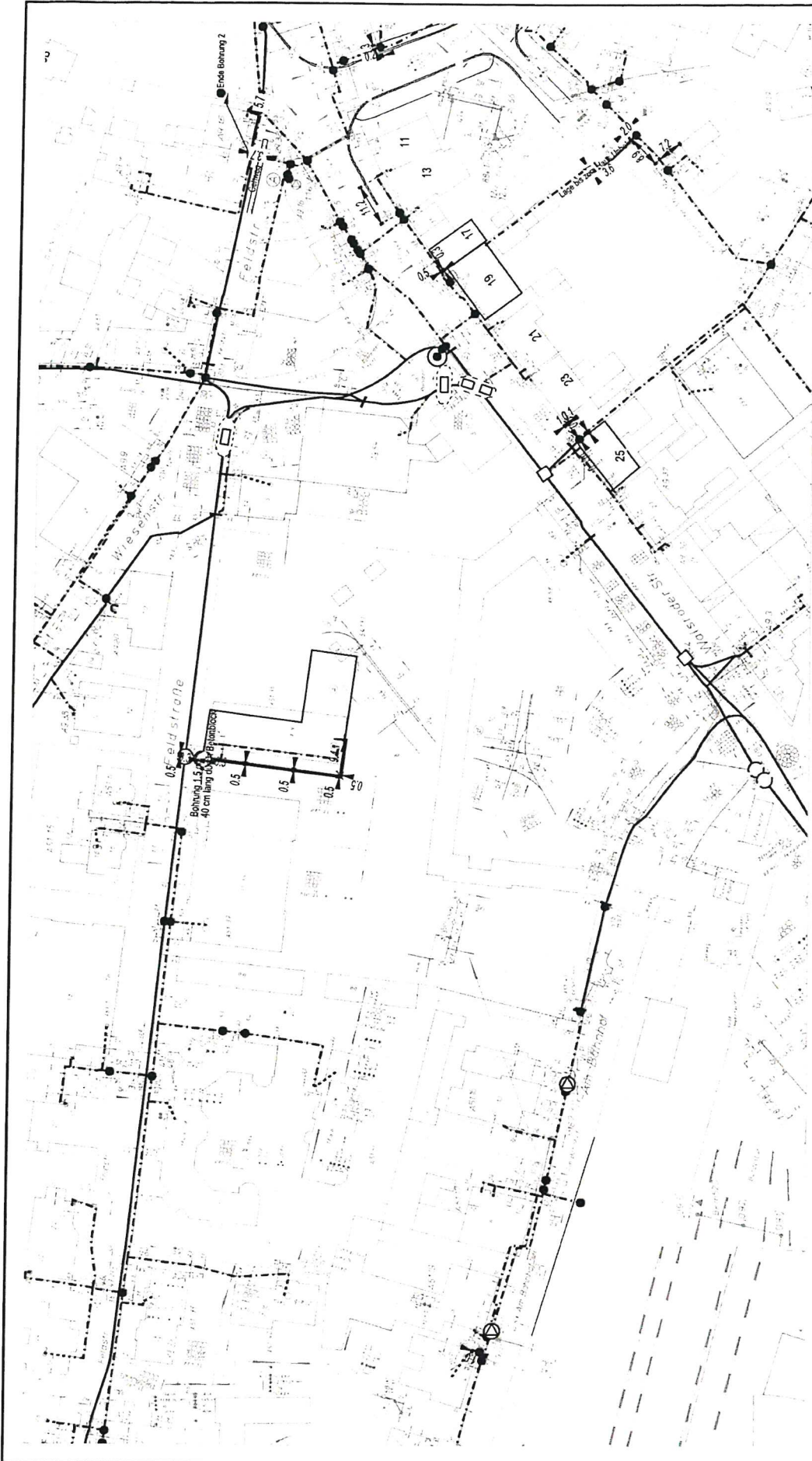
Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**MOIN! TECHN1K
NORD**



DER LANDRAT



Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. b. S.

Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Poststraße 12
29614 Soltau

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer:
Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet

Aktenzeichen: **61.22.021.185**
Antragsteller: Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: **Bebauungsplan Nr. 65 "Am Bahnhof", 1. Änderung mit öBV - mit Teilaufhebung**

Datum:
03.12.2021

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitverfahren werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

Planungsrecht

Planunterlage:

In der Präambel wird die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung aufgeführt. Es handelt sich hier jedoch um die Stadt Soltau.

In der Planzeichenerklärung sind Planzeichen aufgeführt, die nicht verwendet werden oder nicht erkennbar sind. Dabei handelt es sich um die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Dies erschwert die Lesbarkeit der Planung.

Die jetzt vorhandene Zufahrt von der Feldstraße ist nicht mehr gekennzeichnet. Entfällt diese dauerhaft oder fehlt eine entsprechende Festsetzung?

Die geplante Teilaufhebung ist nur in der kleinen Übersichtskarte erkennbar. Dieser Teil liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Teilaufhebung ist daher mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung nicht möglich.

Gemäß 1.1 der textlichen Festsetzungen sind im Kerngebiet nur Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zulässig. Eine Größenbeschränkung, die durch das Verträglichkeitsgutachten geprüft wurde, fehlt jedoch und ist zu ergänzen. Die Festsetzung lässt als solches jedoch sehr viel Spielraum für weitere Ansiedlungen ohne deren Raumverträglichkeit zu prüfen. Die bereits vorhandenen Nutzungen wie der Tedi-Markt und das Arbeitsamt werden durch diese Festsetzung, entgegen der Aussagen in der Begründung auf Seite 2, nicht gesichert. Es ist auch nicht klar, welche Nutzungen in den oberen Geschossen zulässig sind.

Die Festsetzung ist insgesamt zu überarbeiten.

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. b. S.
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL

In der textlichen Festsetzung 5.1 wird auf eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Bezug genommen. Eine solche Fläche ist nicht vorhanden, sondern lediglich die Festsetzung einer Lärmschutzwand.

Die örtlichen Bauvorschriften befinden sich unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen. Es ist zu prüfen, ob dann die NBauO Anwendung findet.

In der Planunterlage und der Begründung wird mehrfach auf die Soltauer Sortimentsliste und das Strategie und Handleskonzept verwiesen. Beide Unterlagen sind der Planung jedoch nicht beigelegt, so dass eine Prüfung nicht möglich ist.

Begründung:

Unter Punkt 1.1 Verfahrensablauf fehlt der Hinweis auf die Auslegung der Unterlagen im Internet.

Auf Seite 2 und auch auf Seite 23 der Begründung wird darauf verwiesen, dass mit der Änderung des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung erreicht werden soll. Durch die textlichen Festsetzungen ist diese Sicherung jedoch nicht geschehen. Es wird immer nur (siehe Seite 11 der Begründung) auf die Erweiterung des REWE-Marktes und die Neuordnung der Stellplätze eingegangen. Hier muss eine Ergänzung erfolgen.

Die Vorgaben aus dem LROP und RROP werden lediglich beschrieben. Eine Auseinandersetzung hat jedoch nicht stattgefunden und ist zu ergänzen.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht (S. 33) wird beschrieben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,95 und einer GFZ von 1,2 festsetzt. Diese Angaben sind nicht korrekt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 sowie im nördlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Die Angaben sind zu korrigieren.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Bilanzierung auf Seite 59 der Begründung ist m.E. nicht korrekt aufgestellt. Die Tabelle 13-1 stellt für den IST-Bestand eine 100% Versiegelung dar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Wertfaktor von 0, dies würde einer Vollversiegelung entsprechen. Ich bitte um Überarbeitung der Bilanzierung und entsprechender Anpassung des Kompensationsdefizites.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine gleichmäßige Durchgrünung der Parkplatzfläche für erforderlich gehalten. Ich bitte zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes eine gleichmäßige Bepflanzung der Parkplatzfläche textlich festzusetzen.

Wasser, Boden, Abfall

Das Grundstück am Bahnhof 10 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Boden-schutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Grund für die Eintragung sind zwei Altlasten-relevante Eintragungen. Die ältere Nutzung als Betriebsgrundstück der „Molkerei Soltau“ und nachfolgend die Nutzung als Betriebsgelände einer chemischen Reinigung. Das Altlastenrisiko der Molkerei ist eher theoretischer Natur. Aufgrund der Nutzung als chemische Reinigung hingegen können schädliche Bodenbelastungen, sowie Grundwasserbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem ist das gesamte Gebiet im Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Boden-schutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche Sägewerk mit Zimmerei eingetragen. Um den Verdacht nachzugehen wurde im Vorfeld eine Orientierende Untersuchung der Fläche durchgeführt. Mit dem am 20.08.2021 eingereichten Bodengutachten konnte der Altlastenverdacht auf leichthalogenierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) auf dem Flurstück 46/4 der Flur 21 nicht

bestätigt werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf in Form von einer Detailuntersuchung auf dem Gelände „Am Bahnhof 12-14“ ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Wenn während der Baumaßnahme schädliche Bodenbelastungen auftauchen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Heidekreises zu informieren.

Chemische Analysen der Böden unter den befestigten (REWE Parkplatz) und den zu erschließenden Flächen (Molkerei) hat gezeigt, dass eine Verwertung der Böden in Baumaßnahmen nicht zulässig ist. Boden, der durch bodenlösende oder profilierende Maßnahme bewegt wird, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



4

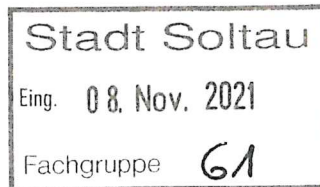
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover



Stadtplanung(g)

Stadt Soltau



Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	0511 30245 502/-503	Hannover	08.11.202
	05.11.2021	TB-2021-01271	E-Mail	kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de		1

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Soltau, B-Plan Nr. 65 "Am Bahnhof", 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

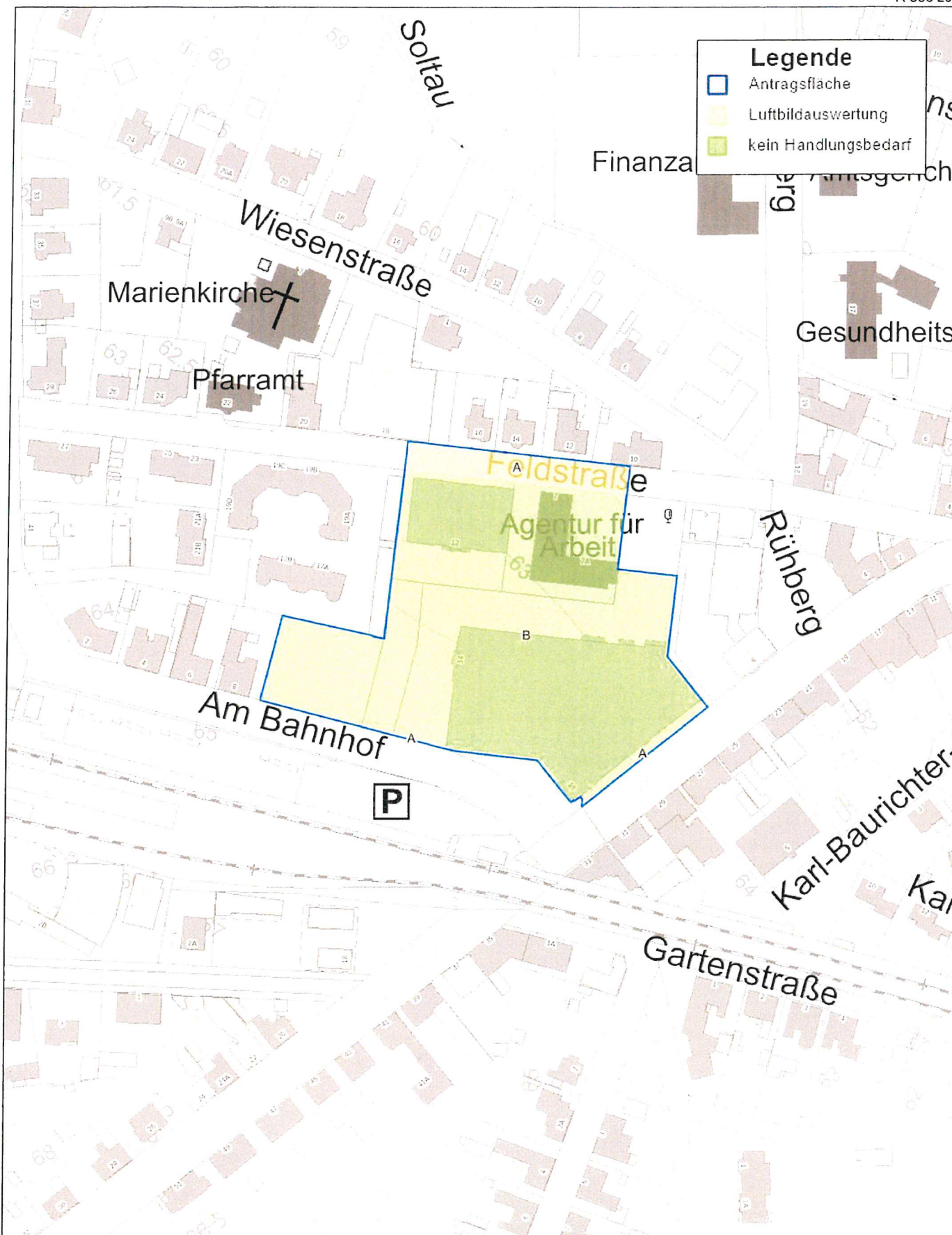
1 Kartenunterlage(n)

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht
Telefon
0511 30245 502/-503

E-Mail
kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de
Internet
www.lgln.niedersachsen.de

Bankverbindung
NordLB Hannover
IBAN DE38 2505 0000 1900 1525 86
BIC NOLADE2H
Steuernummer 22/200/13531





**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

TB-2021-01271

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Soltau, B-Plan Nr. 65 "Am Bahnhof", 1. Änderung

Antragsteller: Stadt Soltau

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung
keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
0511 30245 502/-503

E-Mail
kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de

Internet
www.lgl.niedersachsen.de

Bankverbindung
NordLB Hannover
IBAN DE38 2505 0000 1900 1525 86
BIC NOLADE2H

Steuernummer 22/200/13531

Steinau, Andreas

⑥

Stadt Soltau	
Eing.	30. Nov. 2021
Fachgruppe	61

Von:

Gesendet: 6. 6. 21

An:

Cc:

Betreff:



Stadtplanung(g)

Bauleitplanung der Stadt Soltau: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65
„Am Bahnhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.

Die Stadt Soltau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Rewe-Marktes, sowie der zusätzlichen Ansiedlung eines bzw. mehrerer Fachmärkte im Standortbereich schaffen. Der Rewe-Markt soll um eine Verkaufsfläche von rd. 250 qm auf insgesamt 3.450 qm erweitert werden. Bei den geplanten Fachmärkten liegen der Planungsbeurteilung keine konkreten Konzepte oder Betreiber bei. Da es sich hierbei um großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen. Zum Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner vom 19.12.2019 vor.

Der bestehende REWE-Markt erfüllt aus Sicht der IHK eine Nahversorgungsfunktion, die durch die Erweiterung langfristig gesichert werden kann. Allerdings ist die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes aus Sicht der IHK nicht gegeben, da das Integrationsgebot verletzt wird. Auch die Ausführungen des Gutachters, bzw. der Kanzlei GSK Stockmann sind u.E. nicht ausreichend, um eine städtebauliche Integration zu belegen. Die Arbeitshilfe zum LROP 2017 klärt in der Frage 5.9 welche Bedingungen und planerischen Erwägungen für die Beurteilung der städtebaulichen Integration relevant sind. Darin heißt es:

„Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch „städtebaulich integriert“ sein, wenn sie - sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend -, diesen funktional ergänzen. Der Begriff des erforderlichen „Anschmiegens“ ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Anbindung, also bis zu 10 Minuten Fußweg (max. 700-1000 m), an den zentralen Versorgungsbereich, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt eine fußläufige Anbindung zuzüglich eines großen Parkplatzes aber nicht automatisch eine integrierte Lage nach den o.g. Kriterien. In keinem Fall aber dürfen sich Ergänzungsstandorte räumlich so weit von der Innenstadt bzw. den Neben- und Stadtteilzentren entfernen, dass sie ein davon unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu ihnen treten können (OVG Lüneburg Beschluss v. 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14). Die funktionale Ergänzung setzt voraus, dass sich die Ergänzungsstandorte dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen. Sie dürfen räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Dieser Beitrag ist gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der o. g. Voraussetzung der räumlichen Nähe nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern nötig, bei denen der Besuch des Ergänzungsstandortes den der Innenstadt „ersetzt“ (siehe unten). Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht allein auf den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern unter Umständen auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen, wie bereits weiter oben ausgeführt.“ Die Einhaltung dieser Bedingungen geht aus den Planunterlagen nicht hervor und sollte im Sinne der Rechtssicherheit angepasst werden.

In Bezug auf die weiteren geplanten Fachmärkte ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes u.E. bislang nicht hinreichend detailliert nachgewiesen worden. Die städtebaulichen Auswirkungen einer Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hängt maßgeblich vom Umsatz des Betreibers ab. Je nach Betreiber können die Umsätze jedoch stark variieren. Leistungsstarke Anbieter binden im Vergleich zu leistungsschwächere Anbieter mehr Kaufkraft im Plangebiet. In der Folge können die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und solitär gelegene Standorte in einem Sortiment bei verschiedenen Anbietern sehr unterschiedlich sein. In dem vorliegenden Gutachten wurden Flächenproduktivitäten der möglichen Sortimente der Fachmärkte angenommen, ohne verschiedenste Betreiberformen zu berücksichtigen. Die Berechnungen der Wirkungsprognose für die zusätzlich geplanten Fachmärkte sollten dahingehend angepasst werden. Sollten noch keine konkreten Betreiber bekannt sein, müssen die angenommenen Flächenproduktivitäten i.S. eines worst-case-Ansatzes angepasst werden.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis der Abwägung.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Bitte nehmen Sie sich 20 Sekunden Zeit und sagen Sie uns, ob Sie mit unserem Service zufrieden waren. **Kundenfeedback**



INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
LÜNEBURG-WOLFSBURG
Am Sande 1
21335 Lüneburg

Sie haben Fragen zu **Corona**? Wir sind für Sie da.
ihk-lueneburg.de/corona-beratung

 **GemeinsamWirtschaftStärken**

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter ihk-lueneburg.de/datenschutz.



Stadtplanung(g)

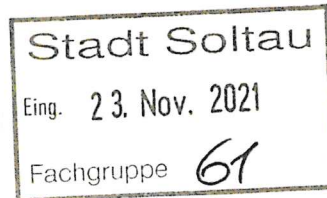


**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**

Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Soltau

LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau
Birkenstraße 15, 29614 Soltau

Stadt Soltau



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
6161.0026.000091-2017/001273,
03.11.2021

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bahnhof“ – mit örtlicher Bauvorschrift – mit Teilaufhebung

Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:
auf der Urschrift des Bebauungsplanes muss eine behördliche Vermessungsstelle bescheinigen, dass die Planunterlage den Anforderungen nach Nr. 41.2 Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) genügt. Auf dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist unter Verfahrensvermerke "Kartengrundlage" nicht zu ersehen, welche behördliche Vermessungsstelle diese Bescheinigung vornehmen soll. Durch das Katasteramt Soltau wurde keine Planunterlage für diesen Bebauungsplan erstellt. Es wurde lediglich im Mai 2020 ein einfacher Lageplan ohne örtliche Überprüfung an ein Architekturbüro abgegeben. Ohne eine örtliche Überprüfung ist die Bescheinigung der Vollständigkeit der städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf der Planunterlage nicht möglich. Unter den Verfahrensvermerken ist entsprechend der gelben Markierungen in der Anlage 1 die unterzeichnende Vermessungsstelle anzugeben, sowie Platz für die Unterschrift und das Siegel vorzusehen.

Weiterhin sind 2 nicht abgemarkte Grenzpunkte (orange markiert in Anlage 2) in der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht geometrisch einwandfrei. Sollte die entsprechende Formulierung in den Verfahrensvermerken zur Planunterlage beibehalten werden, müsste für diese Grenzpunkte eine Grenzfeststellung durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Dienstgebäude
Birkenstraße 15
29614 Soltau

Öffnungszeiten
Mo.-Do. 8:00 - 12:00 Uhr
Mo.-Do. 13:30 - 15:30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon
(05191) 806-0
Telefax
(05191) 806-149

E-Mail
katasteramt-sol@lgin.niedersachsen.de
Internet
www.lgin.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord LB Hannover
IBAN DE49 2505 0000 1900 1503 51
BIC NOLADE2H
Steuernummer 41/2000/6181

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

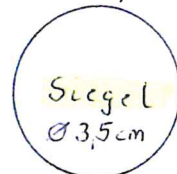
Keine Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVerMG).

Soltau, den.....

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)



2. Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den.....

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Soltau bekannt gemacht worden.

Soltau, den.....

4. Öffentliche Auslegung

556102 5870881



555919 5870635