

10 Anhang

10.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem in Kap 5.2 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 5.1), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert (wenngleich die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter Standorte gesehen werden kann).

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.¹⁰ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2036 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf 6 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei

¹⁰ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

Die 6 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Gemeinden verteilt. Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte¹¹, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

Abb. 47 Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungs- quote	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 5.2.1 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

¹¹ Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

10.2 Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	> 20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine
20 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)	betroffen		nicht betroffen

10.3 Kurzsteckbriefe inkl. Bewertung der Suchräume

(Die Kurzsteckbriefe wurden nach der erreichten Bewertung der Nutzwertanalyse sortiert. In den Kurzsteckbriefen sind alle untersuchten potenziellen Ergänzungsflächen aufgeführt. Die Bewertungskriterien samt deren Ausprägungen können Kapitel 10.2 entnommen werden.)

Rahrsberg/K10.....	70
Der große Kamp.....	71
Soltau Ost/Campingplatz.....	72
Neue Weide.....	73
Tetendorf/Der lange Kamp.....	74
Bielsheide/Twieselmoor.....	75
An der Bundesstraße B209 (nördlich).....	76
Soltau-Ost IV.....	77
Vor der Celler Straße.....	78
Gierenkamp/Tetendorf.....	79
L 163/Walsroder Straße/Barmbrucher Weg.....	80
Heidbreck.....	81
Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau Süd.....	82
Am Mühlenweg/Heidloh.....	83
Siche Schelle/Osterheide.....	84
Bielsheide, Brock.....	85



Stadt Soltau: Rahrsberg / K10



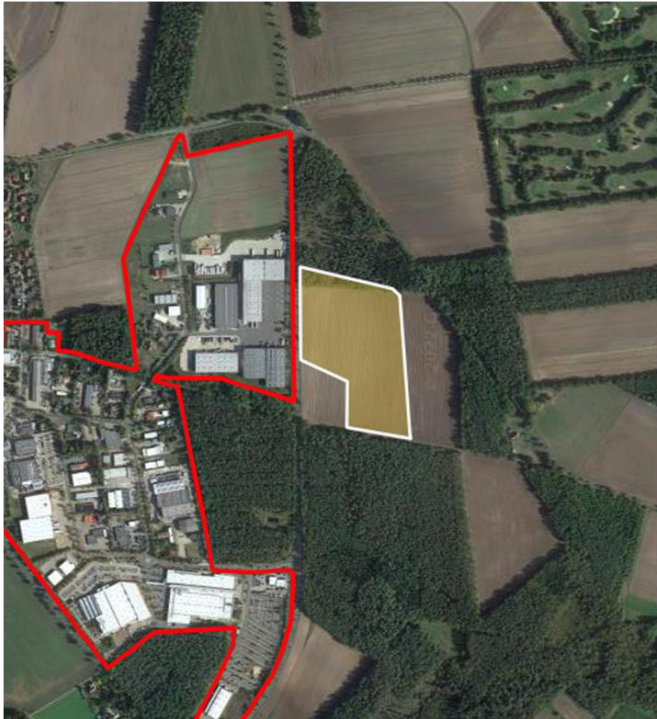
ID	1
Bezeichnung	Rahrsberg / K10
Vorauss. Größe	ca. 10,9 ha
Eigentum	öffentlich
Besonderheiten	-

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 69%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	22%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	18%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	10%
Eigentumsverhältnisse	10%	10%
Topographie	10%	0%
Lagegünst	40%	24%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	5%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	10%
Nutzungskonflikte	15%	12%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	0%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	11%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	25%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Der große Kamp



ID	2
Bezeichnung	Der große Kamp
Vorauss. Größe	ca. 6,5 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	-

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 65%

	Fläche	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)		30%	24%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche		35%	35%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung		15%	15%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)		20%	20%
Eigentumsverhältnisse		10%	5%
Topographie		10%	0%
		10%	5%
Lagegünst		40%	13%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)		20%	0%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen		20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)		20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle		10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene		10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)		5%	3%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen		5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang		10%	10%
Nutzungskonflikte		15%	15%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)		50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)		20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)		30%	30%
Restriktionen		15%	13%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop		25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)		25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet		25%	25%
Waldflächen (> 50%)		25%	25%

Stadt Soltau: Soltau Ost / Campingplatz

Planungspriorität

Prozente, gesamt (max. 100%) = 63%



ID	3
Bezeichnung	Soltau Ost / Campingplatz
Vorauss. Größe	ca. 24,9 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	SO Freizeit und Fremdenverkehr: G2, FNP- Änderung befindet sich in Aufstellung zur Umwandlung in GE

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	12%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	28%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	10%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	8%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	0%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldfächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Neue Weide



ID	4
Bezeichnung	Neue Weide
Vorauss. Größe	ca. 8,4 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	aktuell FNP LW

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 61%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	17%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	35%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	0%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	18%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	10%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	11%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	0%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldfächen (> 50%)	25%	25%

Stadt Soltau: Tetendorf / Der lange Kamp



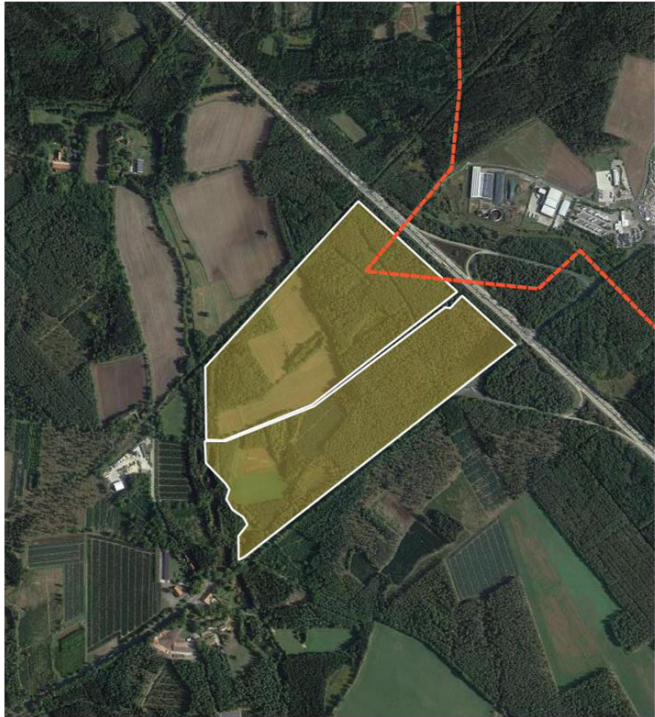
ID	5
Bezeichnung	Tetendorf / Der lange Kamp
Vorauss. Größe	ca. 8,1 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	östliche Ackerfläche soll Wohngebiet werden, daher intensives Gewerbe eher nicht vorstellbar

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 60%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	26%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	35%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	10%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	19%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	5%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	3%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	10%
Nutzungskonflikte	15%	0%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	0%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	0%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	0%
Restriktionen	15%	15%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	25%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	25%

Stadt Soltau: Bielsheide / Twieselmoor



ID	6
Bezeichnung	Bielsheide / Twieselmoor
Vorauss. Größe	ca. 56,3 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	ggf. mit interkommunaler Kooperation Wietzendorf

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 60%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	12%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	24%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	9%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldf Flächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: An der Bundesstraße B209



ID	7
Bezeichnung	An der Bundesstraße B209
Vorauss. Größe	ca. 22,6 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	Wald; 62. FNP-Änderung befindet sich in Aufstellung zur Umwandlung in GE

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Planungspriorität	Prozente, gesamt (max. 100%) = 58%	
	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	30%	12%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	35%	0%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	15%	15%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	20%	20%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	0%
Lagegünst	10%	5%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	40%	27%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	3%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	12%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	0%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	8%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	0%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Soltau-Ost IV

Planungspriorität

Prozente, gesamt (max. 100%) = 58%

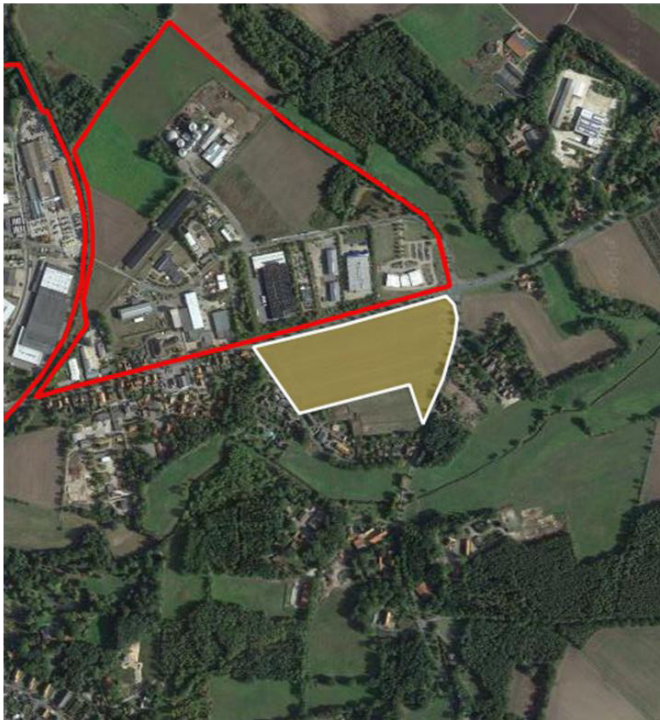


ID	8
Bezeichnung	Soltau-Ost IV
Vorauss. Größe	ca. 49,5 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	Wald; 62. FNP-Änderung befindet sich in Aufstellung zur Umwandlung in GE

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	12%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	27%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	3%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	12%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	0%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	8%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	0%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Vor der Celler Straße

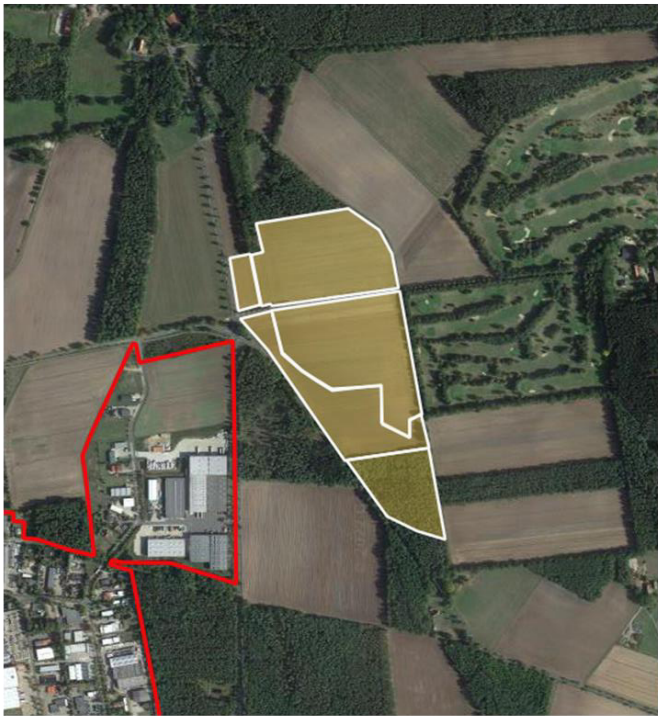


ID	10
Bezeichnung	Vor der Celler Straße
Vorauss. Größe	ca. 7,0 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	Ansiedlungswunsch Einzelhandel von familia, Kombinationswunsch mit Gewerbe oder anderen Nutzungen auf der Fläche besteht

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: + Management GmbH

Planungspriorität	Prozente, gesamt (max. 100%) = 54%	
	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	15%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	5%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	10%
Lagegünst	40%	18%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	5%
Nutzungskonflikte	15%	6%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	0%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	10%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	15%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	25%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldfächen (> 50%)	25%	25%

Stadt Soltau: Gierenkamp / Tetendorf



ID	9
Bezeichnung	Gierenkamp / Tetendorf
Vorauss. Größe	ca. 22,2 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	Aktuell FNP Klärschlammaberegnung im südöstlichen Bereich

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 53%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	12%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	13%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	3%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	13%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	25%

Stadt Soltau: L 163 / Walsroder Straße / Barmbrucher Weg

Prozente, gesamt (max. 100%) = 53%

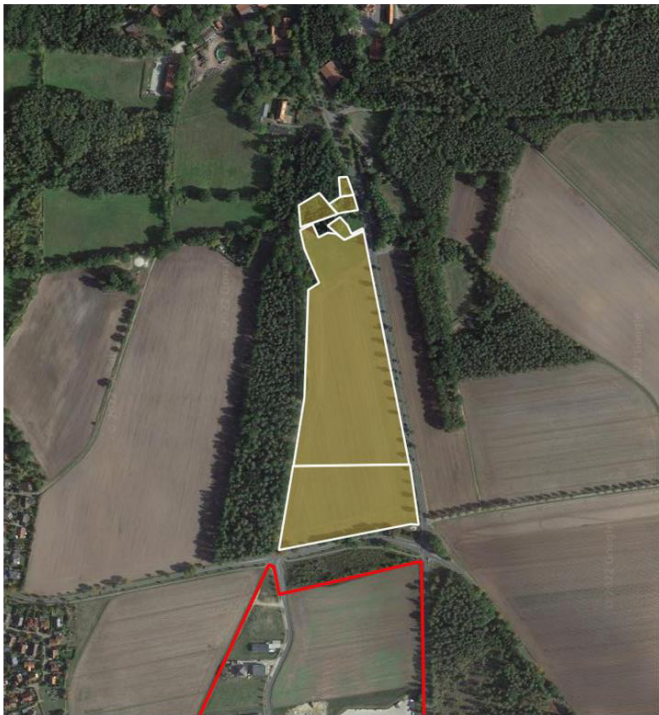


ID	11
Bezeichnung	L 163 / Walsroder Straße / Barmbrucher Weg Soltau
Vorauss. Größe	ca. 5,1 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	Erweiterung Gewerbegebiet

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Fläche	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	30%	21%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	35%	35%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	15%	0%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	20%	20%
Eigentumsverhältnisse	10%	10%
Topographie	10%	0%
Lagegünst	10%	5%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	40%	18%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	0%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	20%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	5%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	3%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	3%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	10%
Nutzungskonflikte	15%	5%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	0%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	0%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	9%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Heidbreck



ID	12
Bezeichnung	Heidbreck
Vorauss. Größe	ca. 7,8 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	-

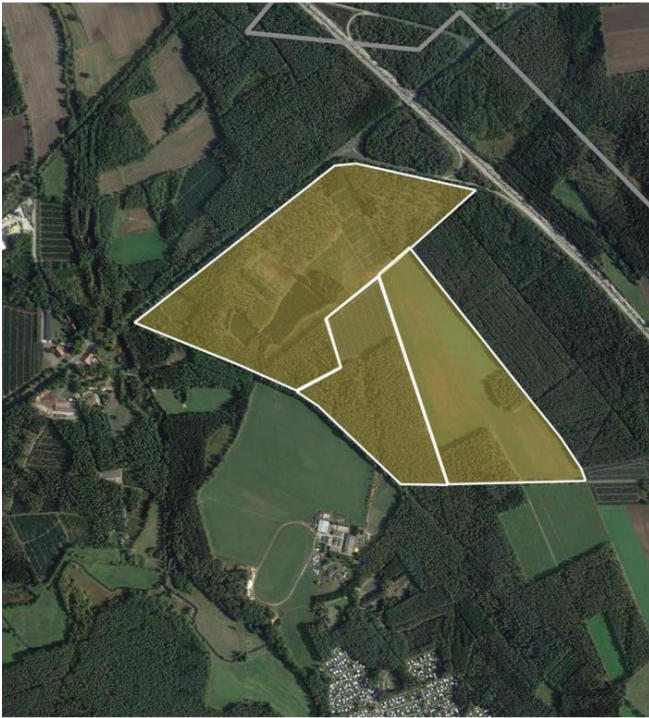
Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 53%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	14%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	5%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	13%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	3%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	11%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	13%

Stadt Soltau: Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau Süd

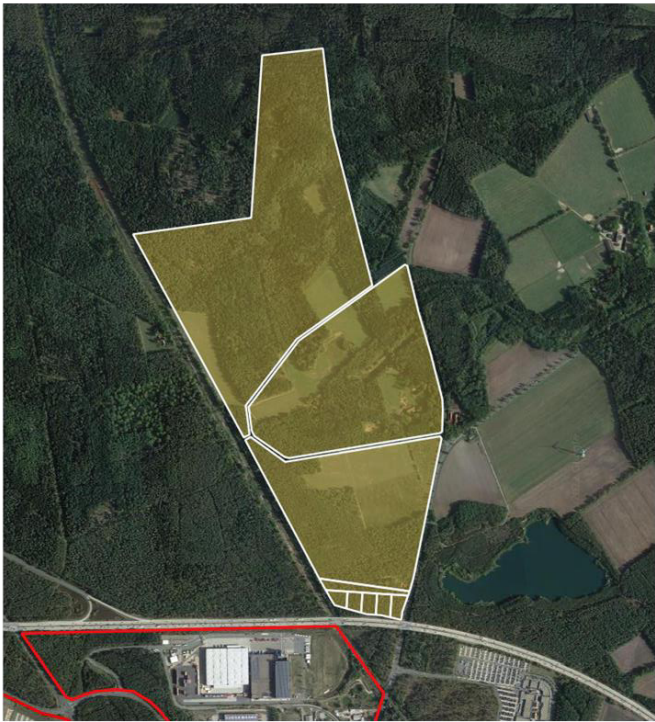
Prozente, gesamt (max. 100%) = 52%

		Fläche		Max. Prozente	Erreichte Prozente
				30%	12%
		Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)		35%	0%
		Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche		15%	15%
		Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung		20%	20%
		Breitbandanschluss (leitungsgebunden)		10%	0%
		Eigentumsverhältnisse		10%	0%
		Topographie		10%	5%
		Lagegünst		40%	14%
		Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)		20%	10%
		Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen		20%	20%
		Entfernung zu Bundesstraße (reale km)		20%	0%
		Entfernung ÖPNV-Haltestelle		10%	0%
		ÖPNV-Anbindung Schiene		10%	0%
		Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)		5%	0%
		Entfernung zu gastronom. Einrichtungen		5%	0%
		Lage im Siedlungszusammenhang		10%	5%
		Nutzungskonflikte		15%	15%
		Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)		50%	50%
		Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)		20%	20%
		Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)		30%	30%
		Restriktionen		15%	11%
		Kleingewässer od. geschütztes Biotop		25%	25%
		Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)		25%	13%
		Trinkwasserschutzgebiet		25%	25%
		Waldflächen (> 50%)		25%	13%

ID	13
Bezeichnung	Bielsheide, Brock, Abfahrt Soltau Süd
Vorauss. Größe	ca. 73,0 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	ggf. mit interkommunaler Kooperation Wietzendorf

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Stadt Soltau: Am Mühlenweg / Heidloh



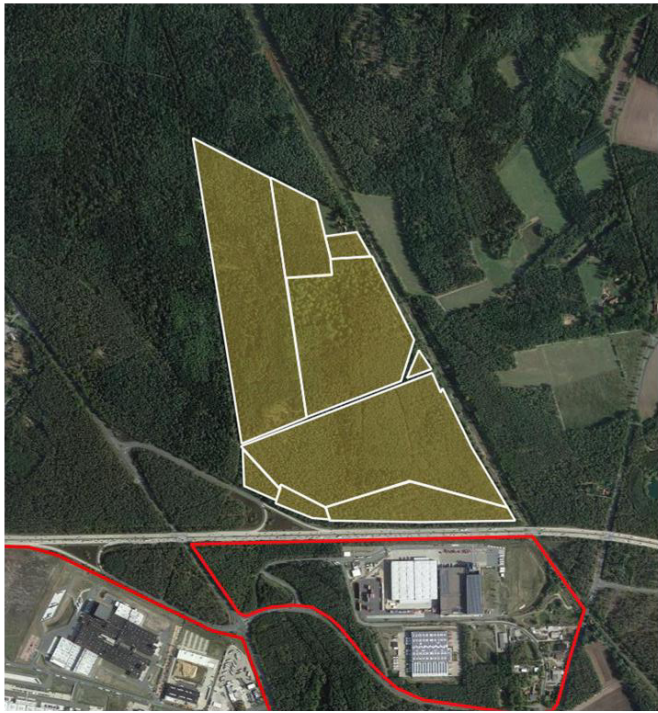
ID	14
Bezeichnung	Am Mühlenweg / Heidloh
Vorauss. Größe	ca. 106,5 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	-

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 46%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	8%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	0%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	5%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	14%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	9%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	0%

Stadt Soltau: Siche Schelle / Osterheide



ID	15
Bezeichnung	Siche Schelle / Osterheide
Vorauss. Größe	ca. 68,5 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	-

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 44%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	6%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	0%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	12%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	10%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	0%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	11%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	13%

Stadt Soltau: Bielsheide, Brock



ID	16
Bezeichnung	Bielsheide, Brock
Vorauss. Größe	ca. 35,5 ha
Eigentum	privat
Besonderheiten	ggf. mit interkommunaler Kooperation Wietzendorf

Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2022, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

Prozente, gesamt (max. 100%) = 44%

	Max. Prozente	Erreichte Prozente
Fläche	30%	6%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	35%	0%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	15%	15%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupteerschließung	20%	0%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	10%	0%
Eigentumsverhältnisse	10%	0%
Topographie	10%	5%
Lagegünst	40%	10%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	20%	0%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	20%	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	20%	0%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	10%	5%
ÖPNV-Anbindung Schiene	10%	0%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	5%	0%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	5%	0%
Lage im Siedlungszusammenhang	10%	0%
Nutzungskonflikte	15%	15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	50%	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	20%	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	30%	30%
Restriktionen	15%	13%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	25%	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	25%	13%
Trinkwasserschutzgebiet	25%	25%
Waldflächen (> 50%)	25%	25%