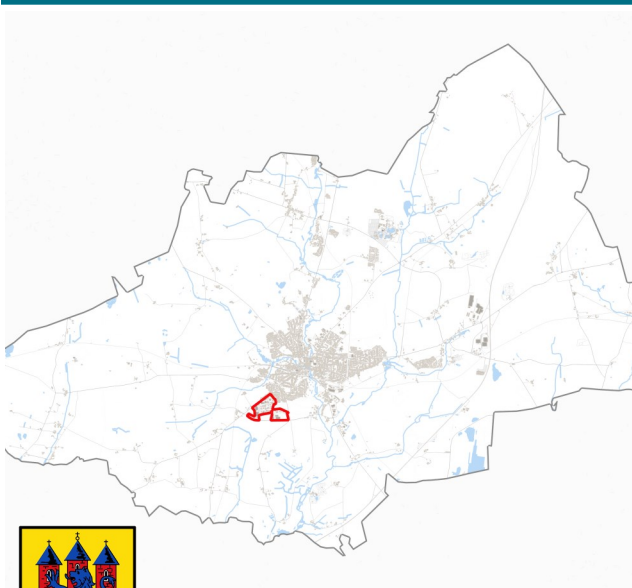


10.4 Steckbriefe der Gewerbestandorte und -potenziale

Gewerbegebiet Almhöhe.....	87
Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße.....	93
Gewerbegebiete Soltau Ost I + angrenzende FNP-Potenzialfläche (Soltau Ost II).....	99
Gewerbegebiet Soltau Ost III.....	105
Gewerbegebiet Soltau Süd.....	111





Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2022

Stadt

Soltau

Landkreis

Heidekreis

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet Soltau-Süd

Zentralörtliche Bedeutung

Mittelzentrum

Standorttyp

Klassisches Gewerbe, durchzogen mit Einzelhandel

Anzahl der vorhandenen Betriebe

rd. 44

Standortgröße

rd. 69 ha

Gewerbeflächenpotenzial:

Bauland (brutto)

4,6 ha

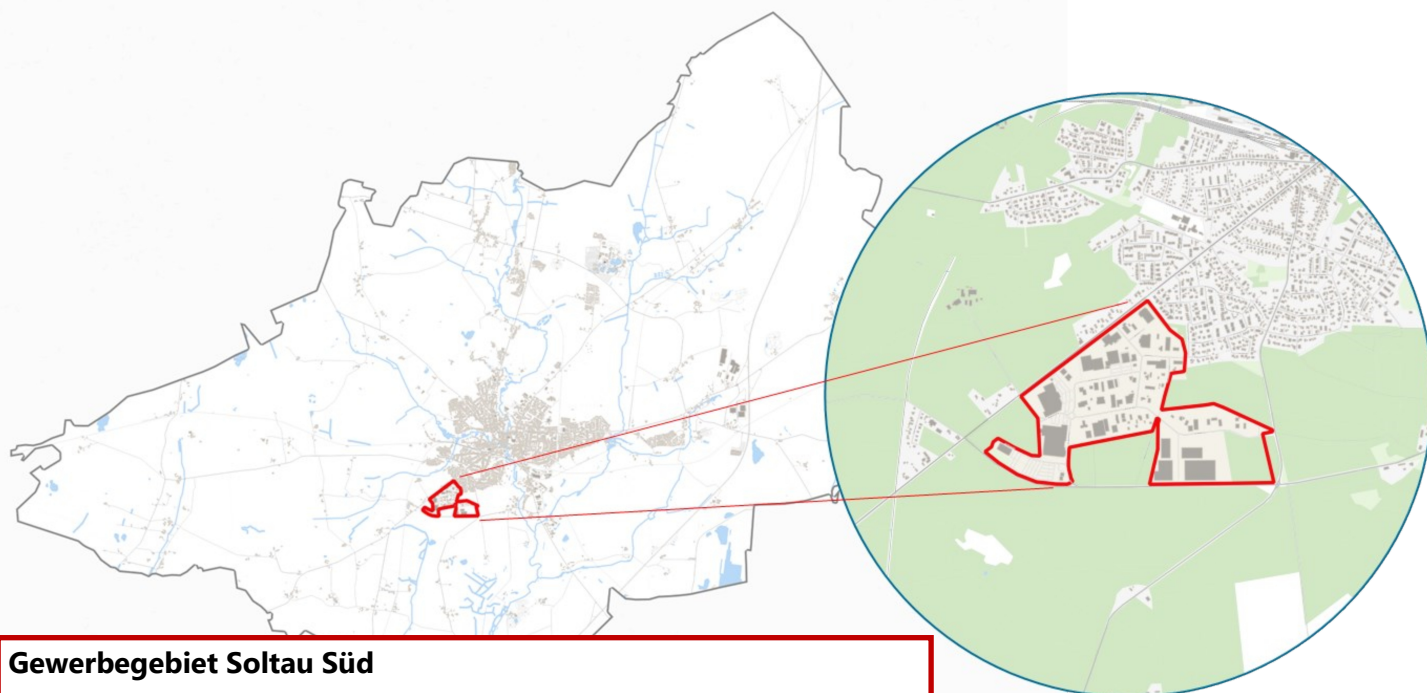
Entwicklungsfläche
gemäß FNP (brutto)

-



Bild: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022

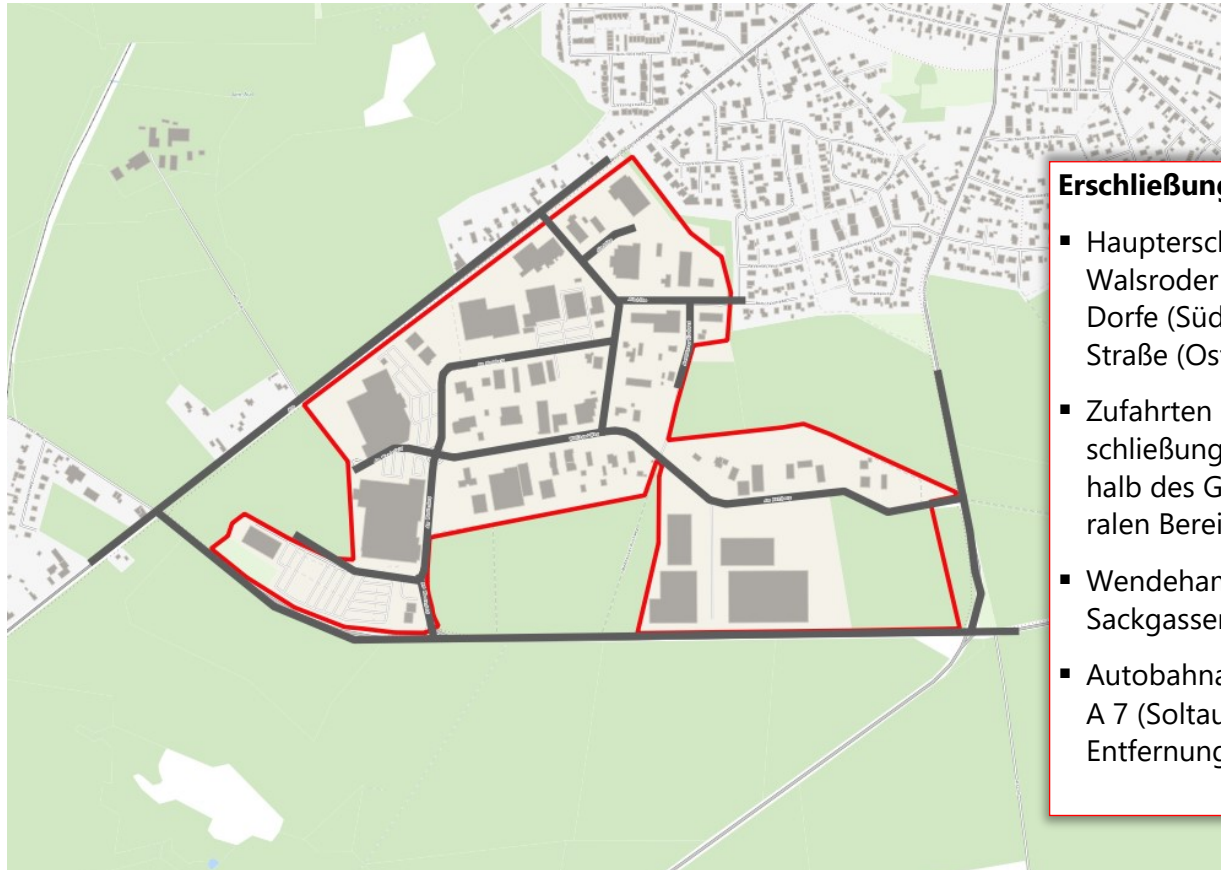


**Gewerbegebiet Soltau Süd**

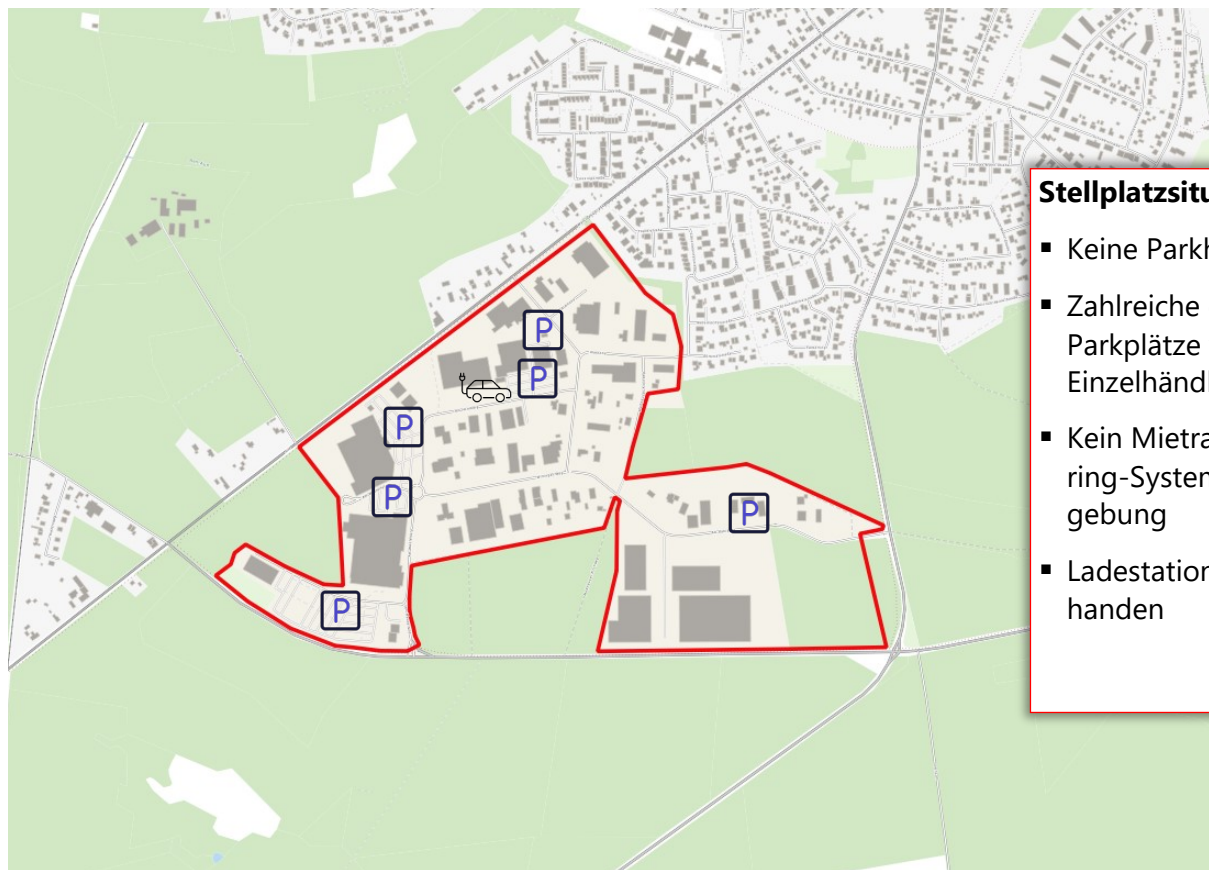
- Standort geprägt von klassischem Gewerbe
- Geschätzte Anzahl Arbeitsstätten (inkl. Zweigstellen): 44
- Größe: rd. 69 ha

**ÖPNV-Anbindung**

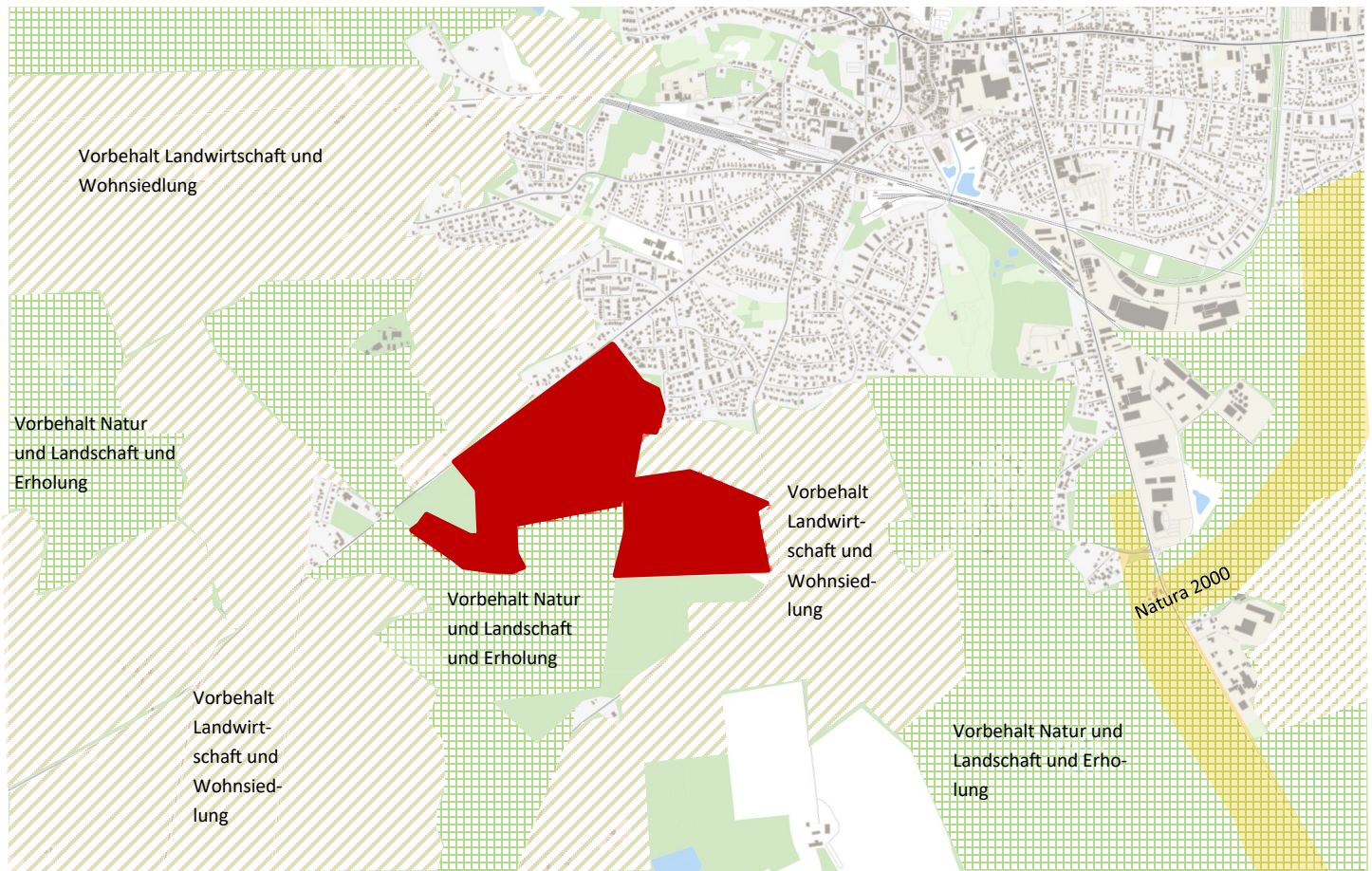
- Keine Bushaltestellen innerhalb des Gebiets vorhanden und auch außerhalb in größerer fußläufiger Entfernung (mind. 900 m)
- Keine Nachtbusse
- Bahnhof nicht in fußläufiger Entfernung (Hauptbahnhof in rd. 2,0 km Entfernung)
- Zugverbindung nach Bremen, Hannover, Buchholz (Nordheide) und Uelzen

**Erschließung/Netzstruktur**

- Hapterschließung über Walsroder Straße (Nord), Im Dorfe (Süd) und Tetendorfer Straße (Ost)
- Zufahrten der äußeren Erschließungen laufen innerhalb des Gebietes im zentralen Bereich zusammen
- Wendehammer und einige Sackgassen
- Autobahnanschlussstelle der A 7 (Soltau Süd) in rd. 6 km Entfernung

**Stellplatzsituation**

- Keine Parkhäuser im Gebiet
- Zahlreiche große private Parkplätze vor allem bei den Einzelhändlern vorhanden
- Kein Mietrad- und Carsharing-System in näherer Umgebung
- Ladestation für E-Autos vorhanden



STANDORTANALYSE

**Gewerblicher Standorttyp**

Standort für klassisches Gewerbe mit großen Einzelhändlern durchzogen

**Breitbandanschluss**

- größtenteils ohne Wifi-Anschluss, dennoch Teilbereiche mit Verbindung vorhanden

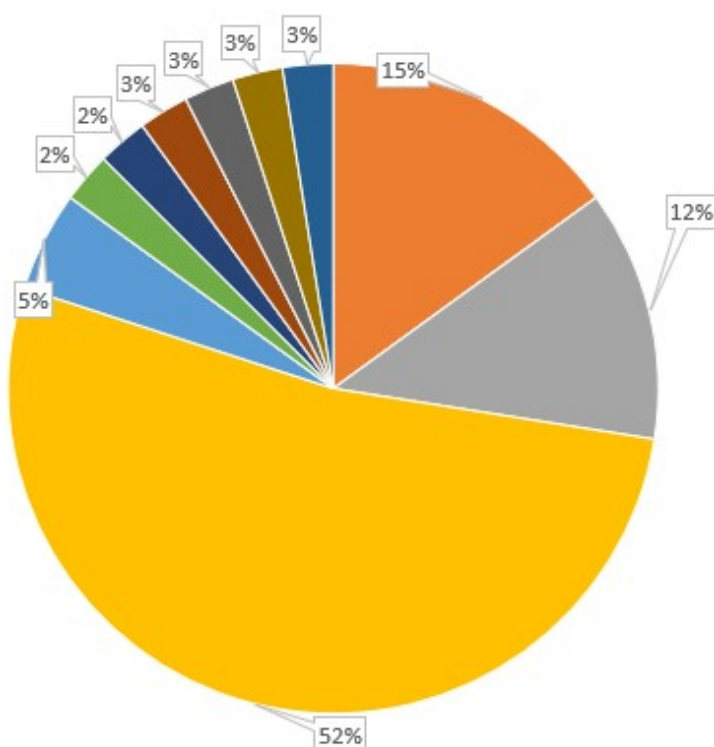
Nahversorgung:

Einkaufszentrum (mit allerdings viel Leerstand) mit Gastronomie im Gebiet vorhanden

Familienfreundlichkeit

Keine Kita im Gebiet vorhanden

Kita Vergissmeinnicht außerhalb des Gebietes vorhanden (rd. 1 km)



- C Verarbeitendes Gewerbe
- F Baugewerbe
- G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
- N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- Q Gesundheits- und Sozialwesen
- S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- I Gastgewerbe
- L Grundstücks- und Wohnungswesen
- M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen



Insgesamt wurden 44 Unternehmen in dem Gewerbegebiet erfasst.



Nach Anzahl der Betriebe ist der Wirtschaftsbereich „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ mit 52% am stärksten vertreten. Dahinter folgen mit 15 % das Verarbeitende Gewerbe sowie mit 12 % das Baugewerbe



Insgesamt sind im Gebiet noch Baulandpotenzialflächen in Höhe von 4,6 ha vorhanden (vgl. Seite 6).

ENTWICKLUNGEN UND PROBLEMATIKEN



Gewerbeflächenentwicklung

- Evtl. in Planung befindliche Baufläche



Struktur

- Ältere Gewerbestrukturen
- Nicht von überall einsehbares Gewerbe

Verkehr

- Hohe Verkehrsbelastung durch Einkaufszentrum und Baumärkte
- Unebene Strukturen
- Keine Radwege vorhanden



FLÄCHENPOTENZIALE

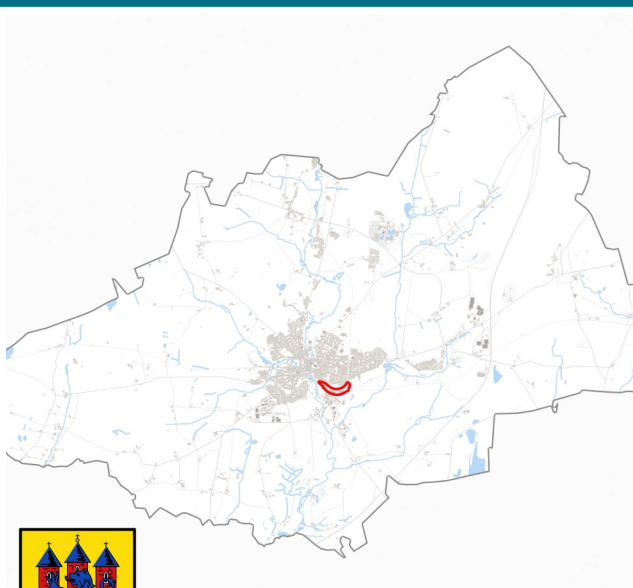


Baulandpotenziale

Nr.	Gebietsausweisung	Größe, ha	Eigentumsverhältnisse	Bebauungsplan	Einschränkungen
1	GE	4,2 ha	privat	B-Plan Nr. 100/3	-
2	GE	0,4 ha	öffentlich	B-Plan Nr. 100/3	-

Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

Nr.	Größe, brutto, ha	Verfügbarkeit	Eigentumsverhältnisse	Einschränkungen



Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2022

Stadt

Soltau

Landkreis

Heidekreis

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße

Zentralörtliche Bedeutung

Mittelzentrum

Standorttyp

Klassisches Gewerbe

Anzahl der vorhandenen Betriebe

rd. 17

Standortgröße

rd. 16,5 ha

Gewerbeflächenpotenzial:

Bauland (brutto)

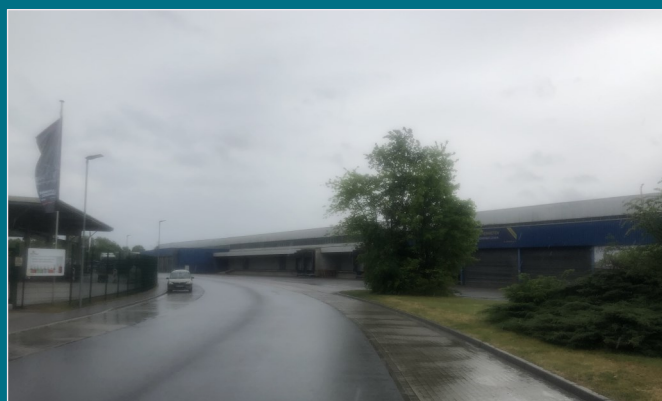
2,6 ha (B-Plan „Weidendamm“)

Entwicklungsfläche
gemäß FNP (brutto)

-



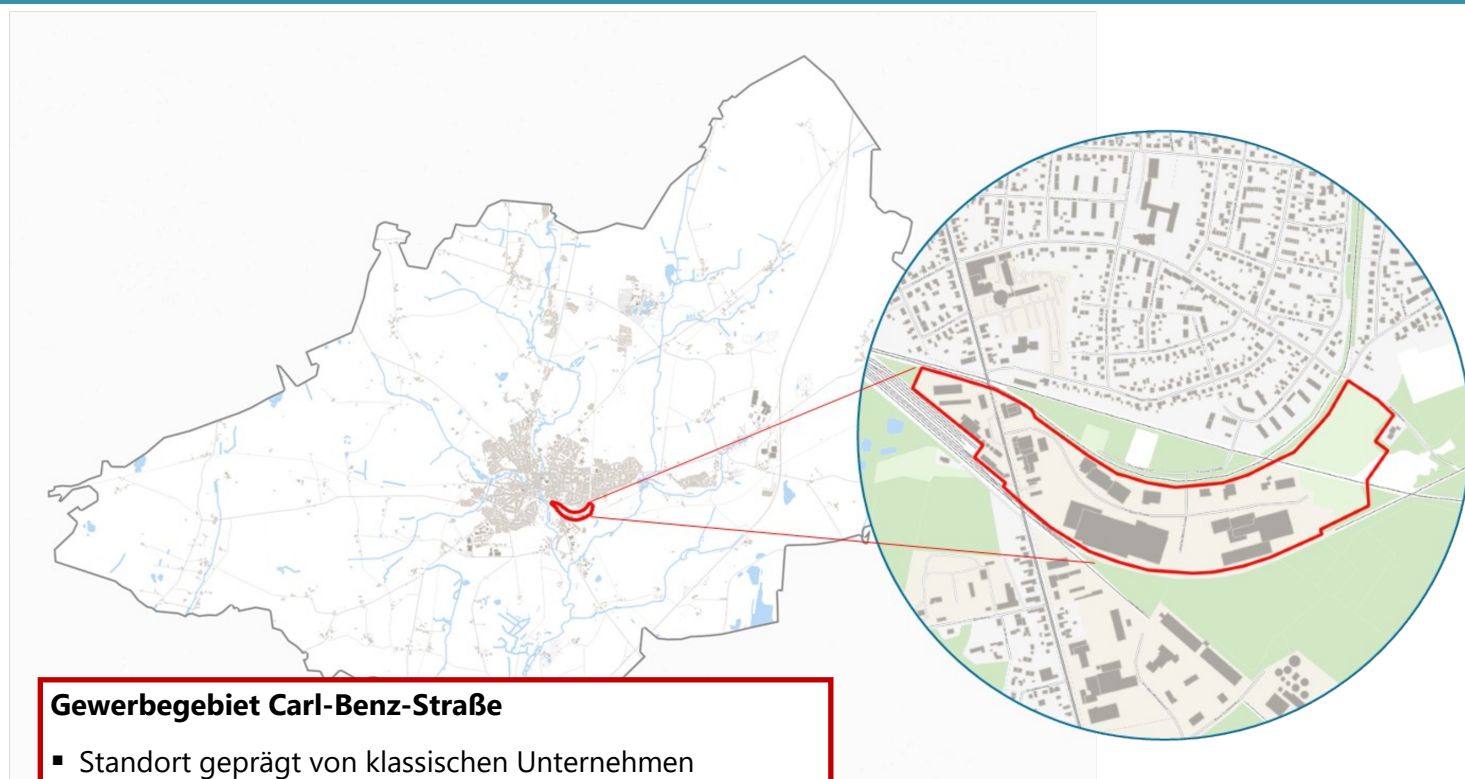
Bild: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022



Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße

inkl. Bebauungsplan Nr. 21 „Weidendamm“

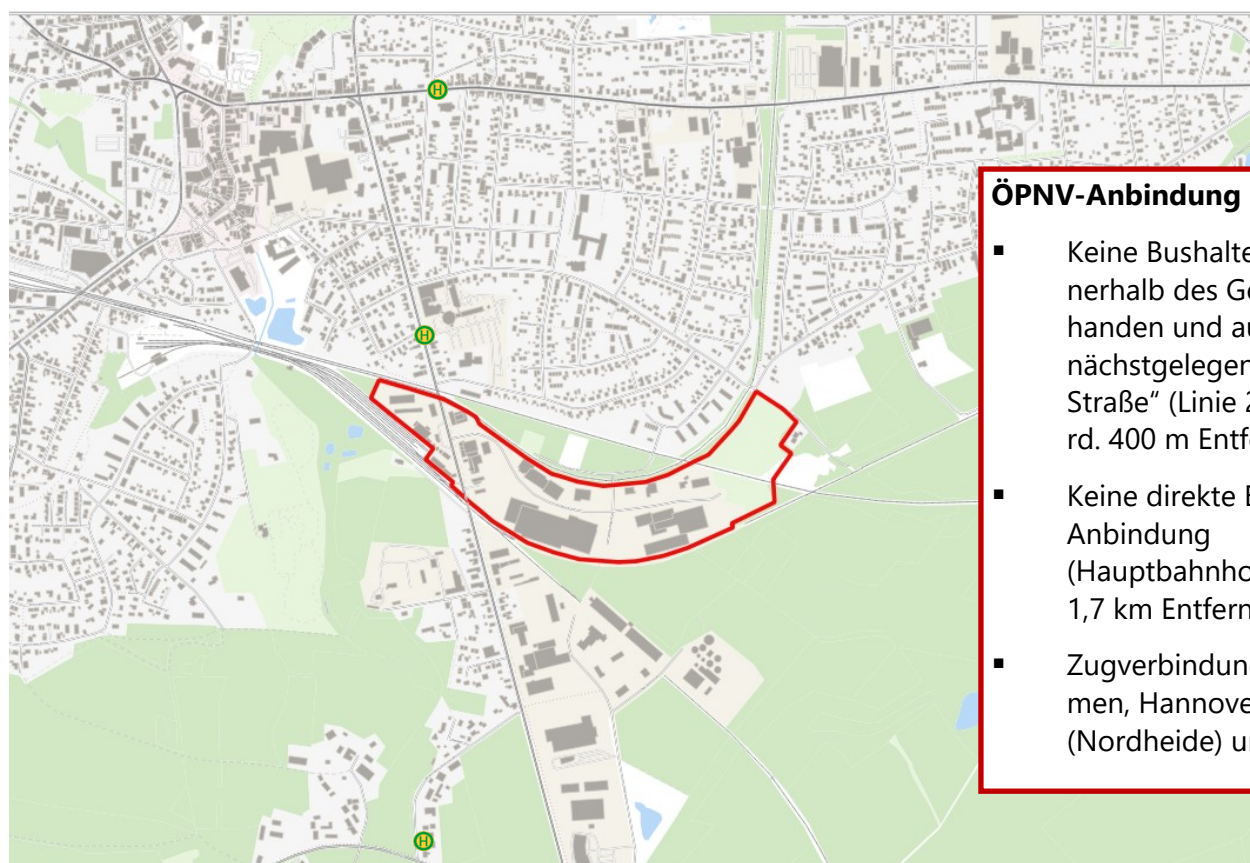
LAGE UND ABGRENZUNG



Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße

- Standort geprägt von klassischen Unternehmen
- Geschätzte Anzahl Arbeitsstätten (inkl. Zweigstellen): 17
- Größe: rd. 16,5 ha

ÖPNV-ANBINDUNG



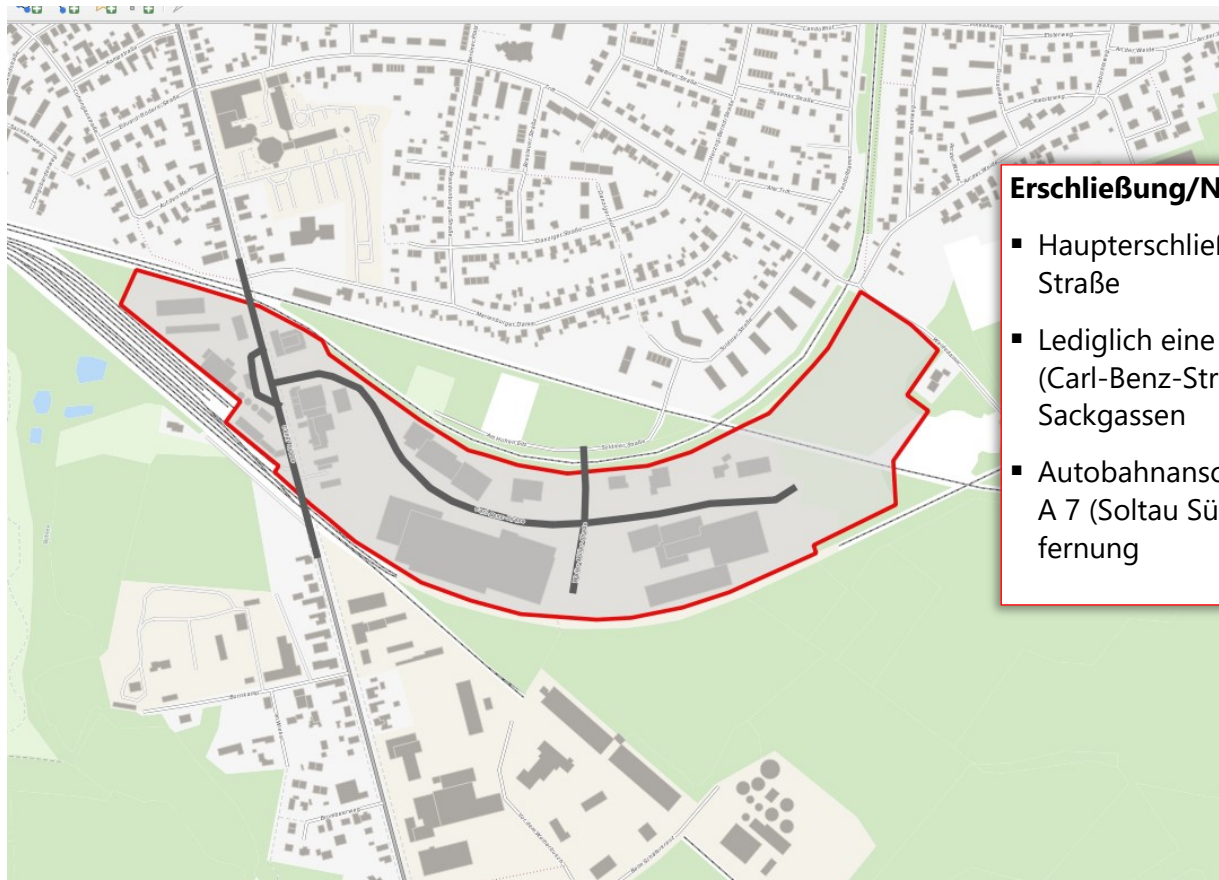
ÖPNV-Anbindung

- Keine Bushaltestellen innerhalb des Gebiets vorhanden und außerhalb nächstgelegene „Celler Straße“ (Linie 256/355) in rd. 400 m Entfernung
- Keine direkte Bahn-Anbindung (Hauptbahnhof in rd. 1,7 km Entfernung)
- Zugverbindung nach Bremen, Hannover, Buchholz (Nordheide) und Uelzen

Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße

inkl. Bebauungsplan Nr. 21 „Weidendamm“

ERSCHLIEßUNG UND NETZSTRUKTUR



Erschließung/Netzstruktur

- Haupterschließung über Celler Straße
- Lediglich eine Zufahrtstraße (Carl-Benz-Straße) und einige Sackgassen
- Autobahnanschlussstelle der A 7 (Soltau Süd) in 4,5 km Entfernung

STELLPLATZSITUATION



Stellplatzsituation

- Keine Parkhäuser im Gebiet
- Öffentliches straßenbegleitendes Parken möglich
- Auf jeweiligen Betriebsgelände der ansässigen Unternehmen
- Kein Mietrad- und Carsharing-System in näherer Umgebung
- Ladestation für E-Autos im angrenzenden Gewerbegebiet Soltau Süd

Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße inkl. Bebauungsplan Nr. 21 „Weidendamm“

UMFELDNUTZUNG UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



STANDORTANAYLSE



Nahversorgung:

- Keine Nahversorgung im Gebiet vorhanden und die Nahversorgung außerhalb des Gebietes ist 1,3km entfernt

Familienfreundlichkeit:

- Keine Kita im Gebiet vorhanden
- Nächstgelegene Soziale Einrichtung ist die Lebenshilfe und Kita Berliner Platz
- Keine ärztliche Versorgung

Gewerblicher Standorttyp

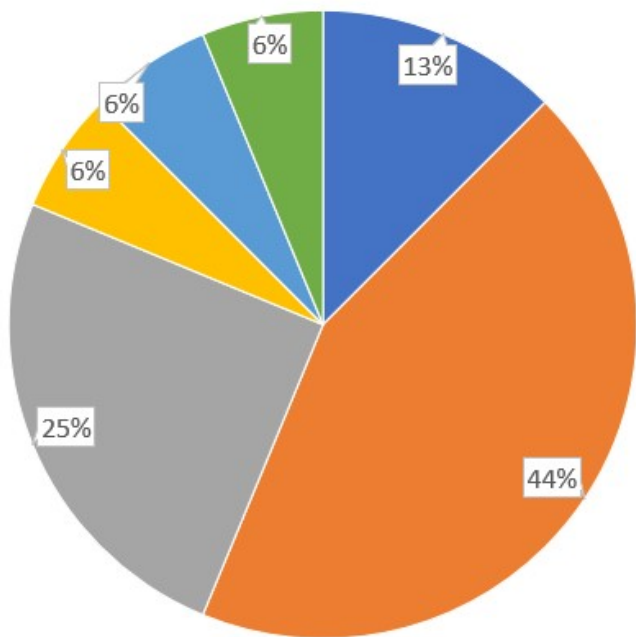
- Standort für klassisches Gewerbe

Breitbandanschluss

- Größtenteils im gesamten Gebiet vorhanden

Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße inkl. Bebauungsplan Nr. 21 „Weidendamm“

BRANCHENBESATZ



■ C Verarbeitendes Gewerbe

■ G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

■ H Verkehr und Lagerei

■ N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen

■ R Kunst, Unterhaltung und Erholung

■ S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen



Insgesamt wurden 17 Unternehmen in dem Gewerbegebiet erfasst.



Nach Anzahl der Betriebe ist der Wirtschaftsbereich „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ mit 44% am stärksten vertreten. Dahinter folgen mit 25 % das Verkehr und Lagerei sowie mit 13 % das verarbeitende Gewerbe.



Insgesamt sind im Gebiet noch Baulandpotenzialflächen in Höhe von 2,6 ha vorhanden (vgl. Seite 6).

ENTWICKLUNGEN UND PROBLEMATIKEN



Gewerbliche Freifläche

- Potenzial ist vorhanden, die umzäunte Fläche als planerische Freifläche zu betrachten
- Zurzeit nur als Parkfläche genutzt
- Keine Planung bis jetzt vorhanden



Struktur

- Alte Gewerbestrukturen, die untergenutzt aussehen
- Freiflächen, die als Parkfläche genutzt werden

Verkehr

- Die Carl-Benz-Straße ist die einzige Straße, die durch das Gebiet führt und mit einem Wendehamer endet
- Wiesen werden als straßenbegleitetes Parken genutzt
- Unübersichtliche Wegeführung
- Teilweise eher seltener Verkehr dort

Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße
inkl. Bebauungsplan Nr. 21 „Weidendamm“

FLÄCHENPOTENZIALE

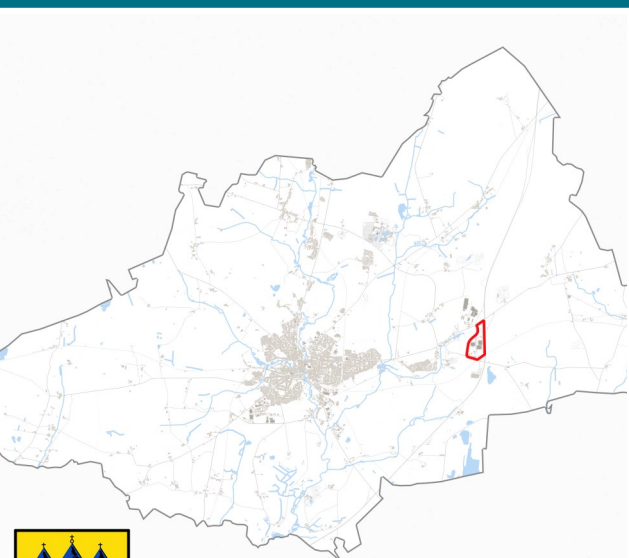


Baulandpotenziale

Nr.	Gebietsausweisung	Größe, ha	Eigentumsverhältnisse	Bebauungsplan	Einschränkungen
1	GE	2,6 ha	öffentlich/privat	B-Plan Nr. 21 „Weidendamm“	Viele Hemmnisse, schwierige Lage

Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

Nr.	Größe, brutto, ha	Verfügbarkeit	Eigentumsverhältnisse	Einschränkungen
-				



Stadt

Soltau

Landkreis

Heidekreis

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet Soltau Ost I

Zentralörtliche Bedeutung

Mittelzentrum

Standorttyp

Klassisches Gewerbe, Logistik

Anzahl der vorhandenen Betriebe

rd. 12

Standortgröße

rd. 47 ha

Gewerbeflächenpotenzial:

Bauland (brutto)

-

Entwicklungsfläche
gemäß FNP (brutto)

6,7 ha (Soltau Ost I)

10,9 ha (Soltau Ost II)

Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2022

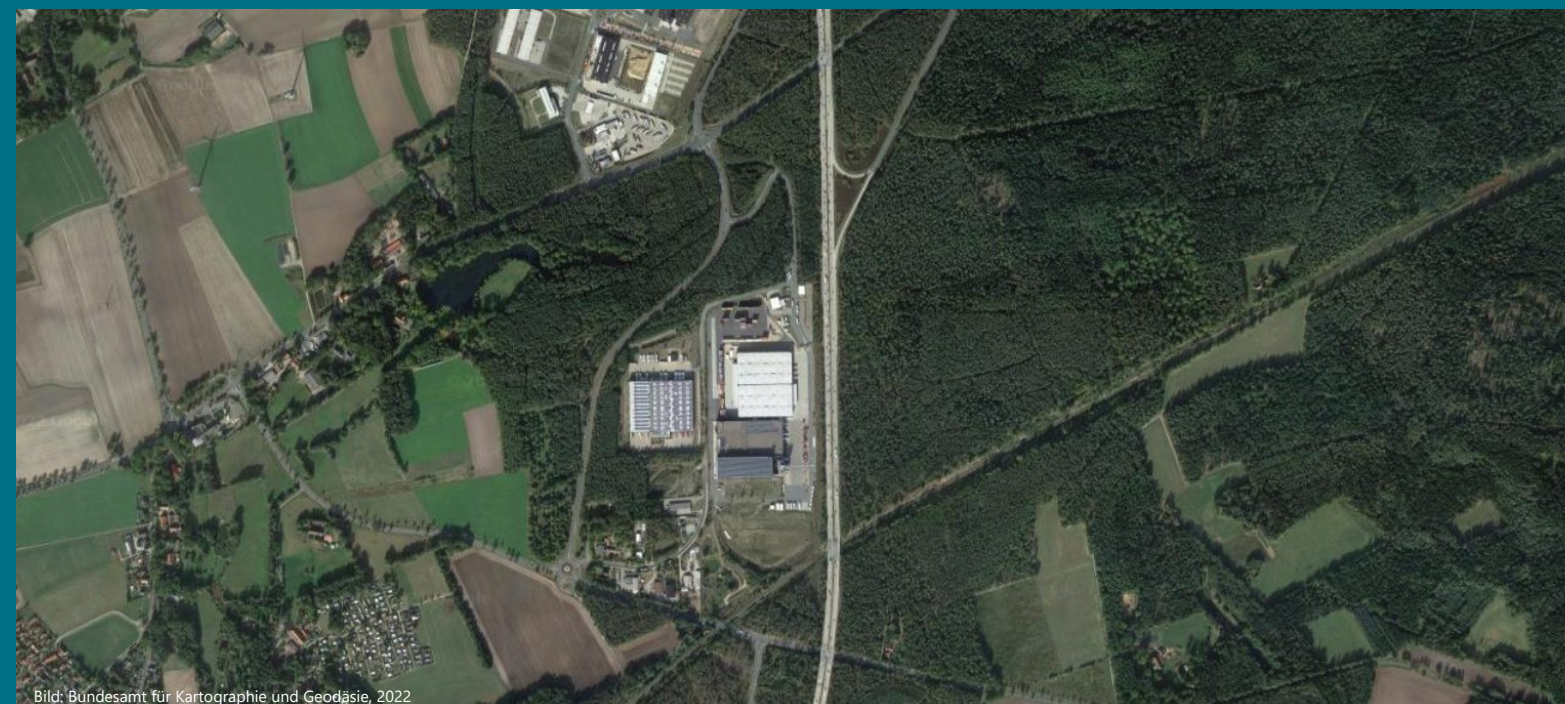
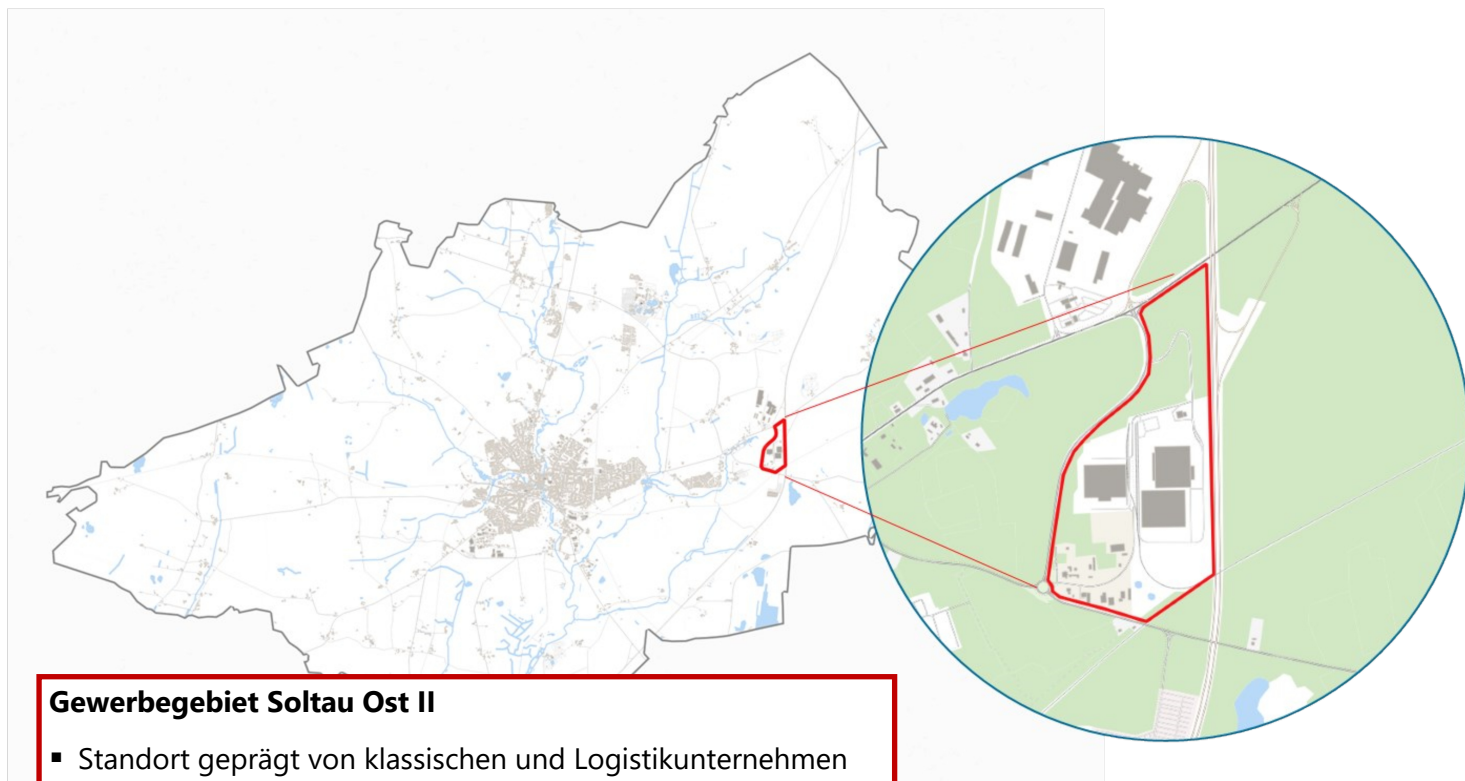


Bild: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022



Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Ost I und angrenzende FNP-Potenzialfläche Soltau Ost II

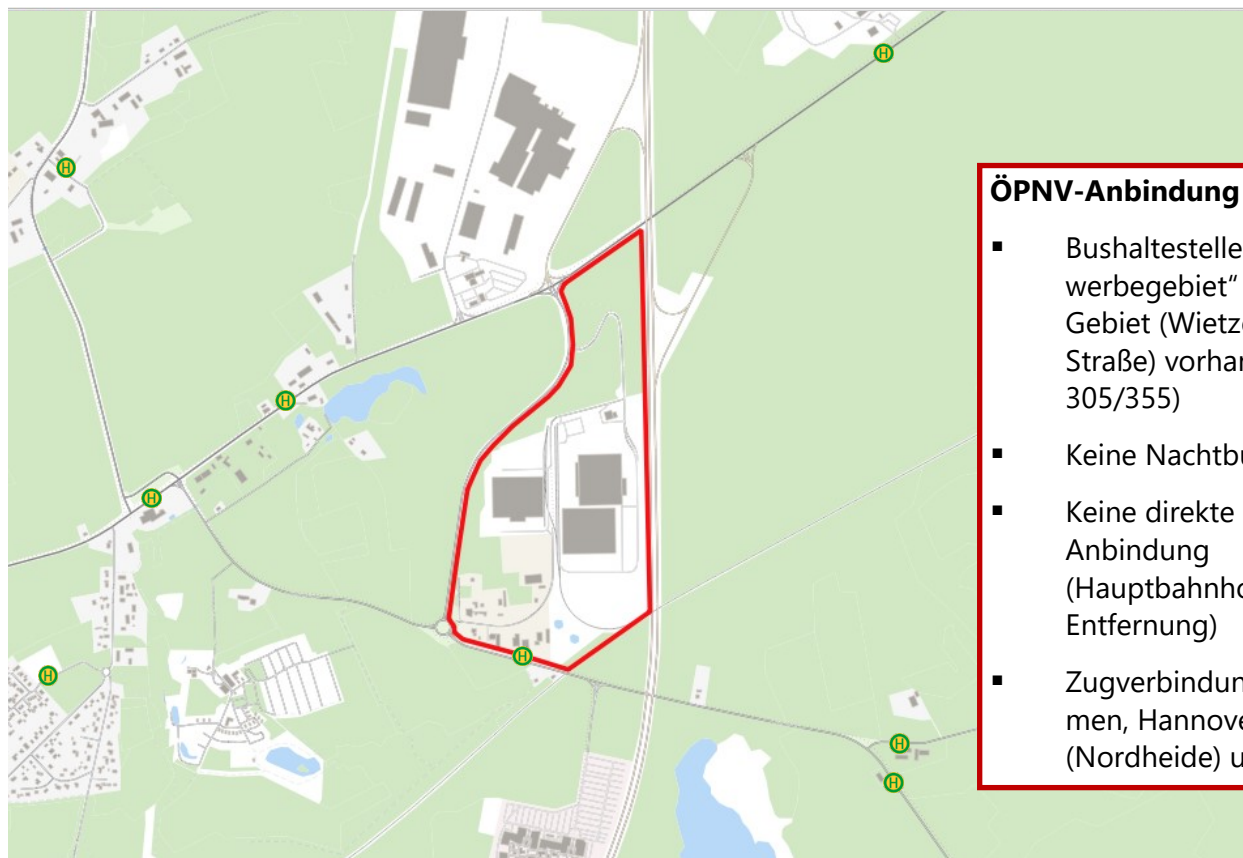
LAGE UND ABGRENZUNG



Gewerbegebiet Soltau Ost II

- Standort geprägt von klassischen und Logistikunternehmen
- Geschätzte Anzahl Arbeitsstätten (inkl. Zweigstellen): 12
- Größe: rd. 47 ha

ÖPNV-ANBINDUNG

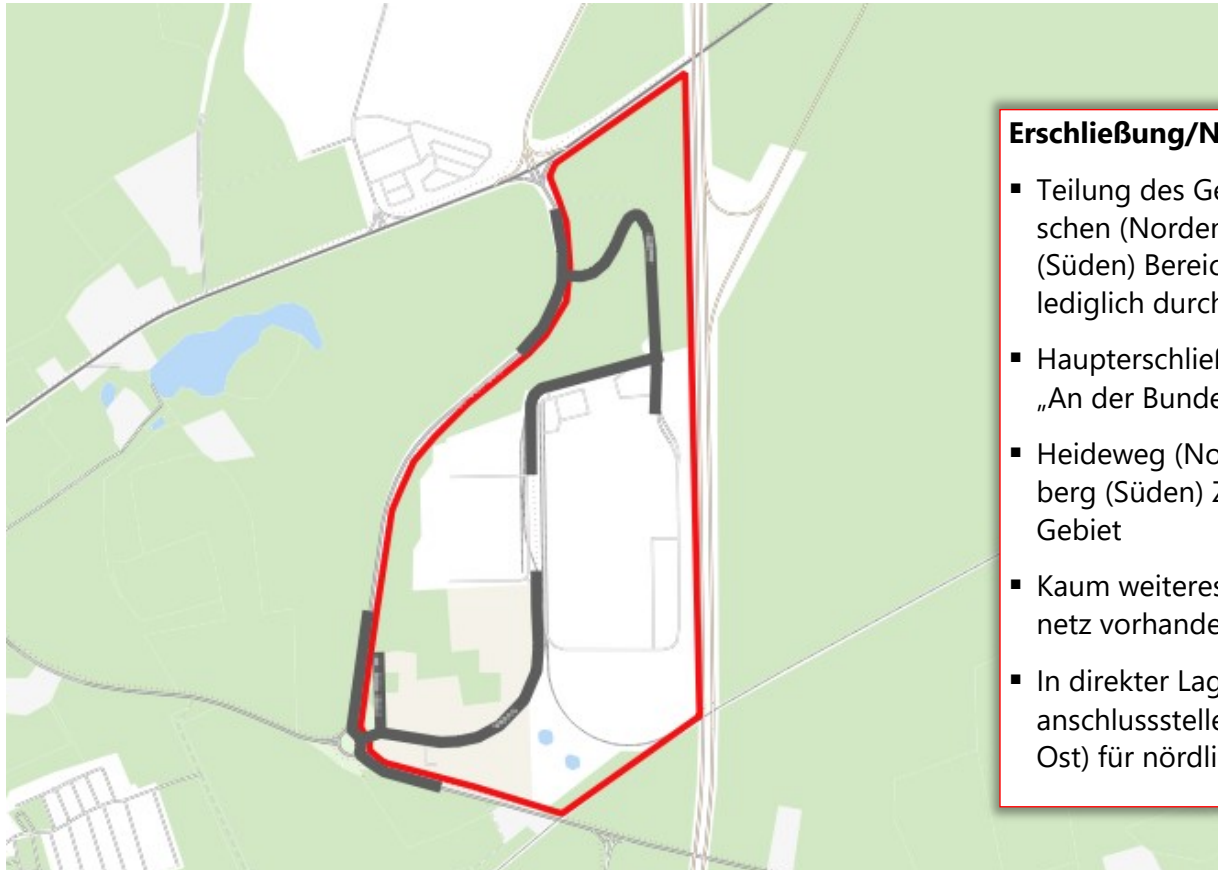


ÖPNV-Anbindung

- Bushaltestelle „Harber Gewerbegebiet“ südlich am Gebiet (Wietzendorfer Straße) vorhanden (Linie 305/355)
- Keine Nachtbusse
- Keine direkte Bahn-Anbindung (Hauptbahnhof in rd. 7 km Entfernung)
- Zugverbindung nach Bremen, Hannover, Buchholz (Nordheide) und Uelzen

Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Ost I und angrenzende FNP-Potenzialfläche Soltau Ost II

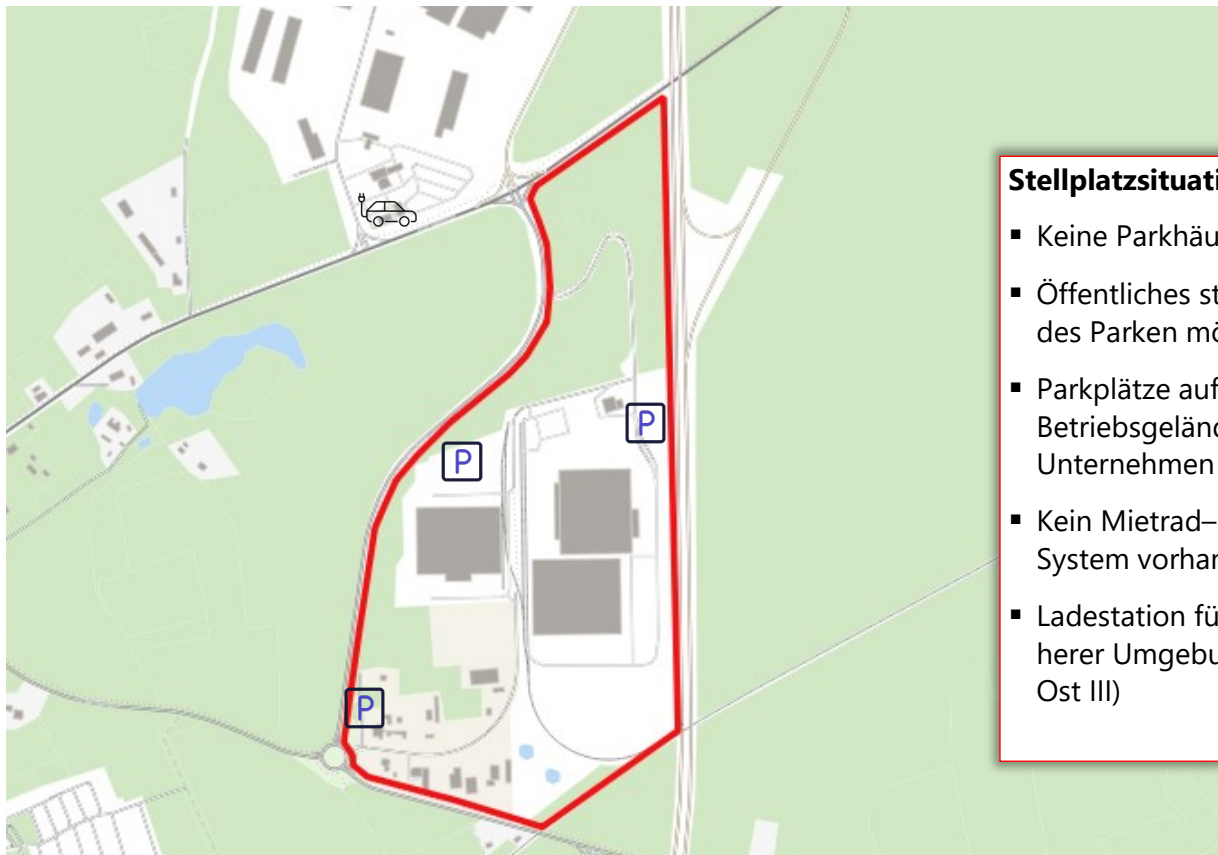
ERSCHLIEßUNG UND NETZSTRUKTUR



Erschließung/Netzstruktur

- Teilung des Gebiets in logistischen (Norden) und klassischen (Süden) Bereich, Verbindung lediglich durch Feldweg
- Haupteinschließung jeweils über „An der Bundesstraße“
- Heideweg (Norden) und Heidberg (Süden) Zufahrtstraßen im Gebiet
- Kaum weiteres inneres Straßennetz vorhanden
- In direkter Lage zur Autobahnanschlussstelle der A 7 (Soltau Ost) für nördlichen Bereich

STELLPLATZSITUATION



Stellplatzsituation

- Keine Parkhäuser im Gebiet
- Öffentliches straßenbegleitendes Parken möglich
- Parkplätze auf dem jeweiligem Betriebsgelände der jeweiligen Unternehmen
- Kein Mietrad- und Carsharing-System vorhanden
- Ladestation für E-Autos in näherer Umgebung (Soltau Ost III)