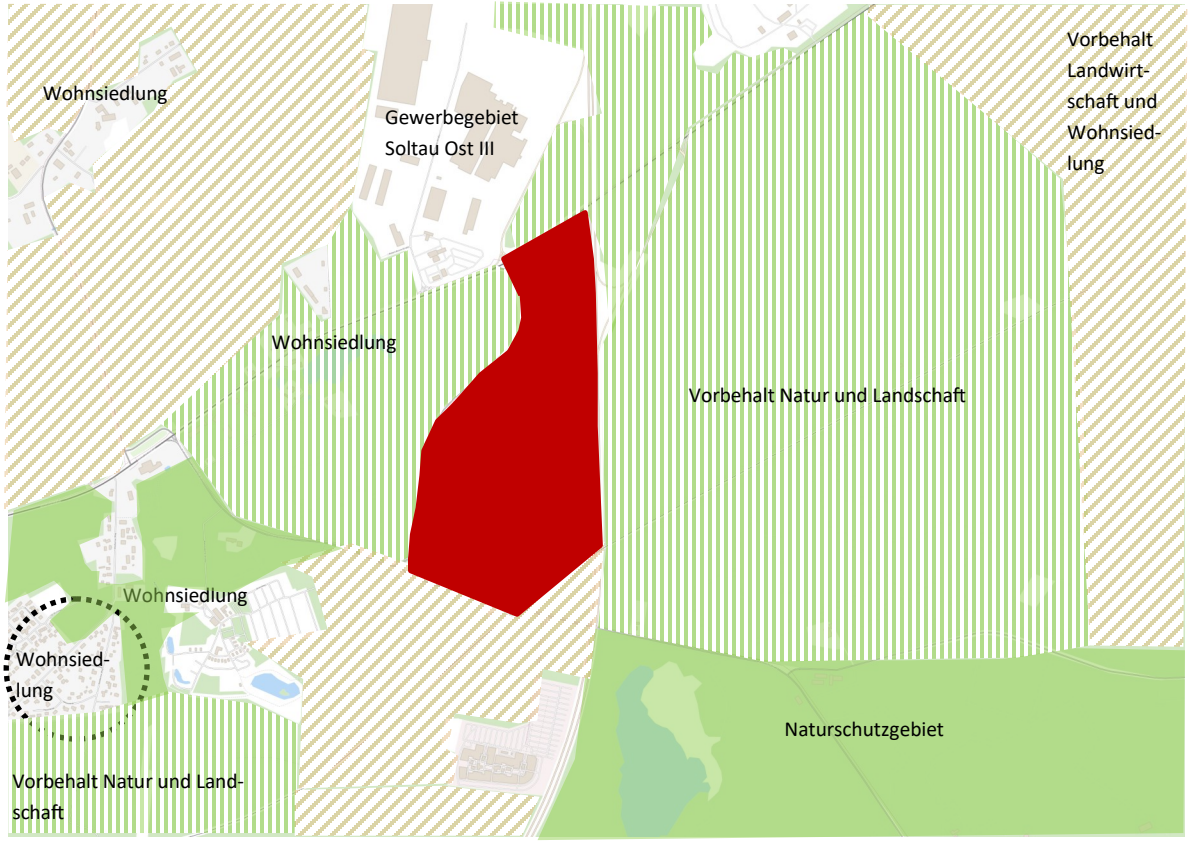
Gewerbe– und Industriegebiet Soltau Ost I

und angrenzende FNP-Potenzialfläche Soltau Ost II

UMFELDNUTZUNG UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



STANDORTANAYLSE

Gewerblicher Standorttyp

Logistikstandort sowie klassischer Gewerbestandort

Breitbandanschluss

- Teilbereiche ohne Wifi-Anschluss, dennoch größtenteils vorhanden
- Zentraler Bereich mit starker Verbindung

Nahversorgung:
Nicht vorhanden, jedoch im angrenzenden Gewerbegebiet Soltau Ost III

Nahversorger in 4,5 km vorhanden

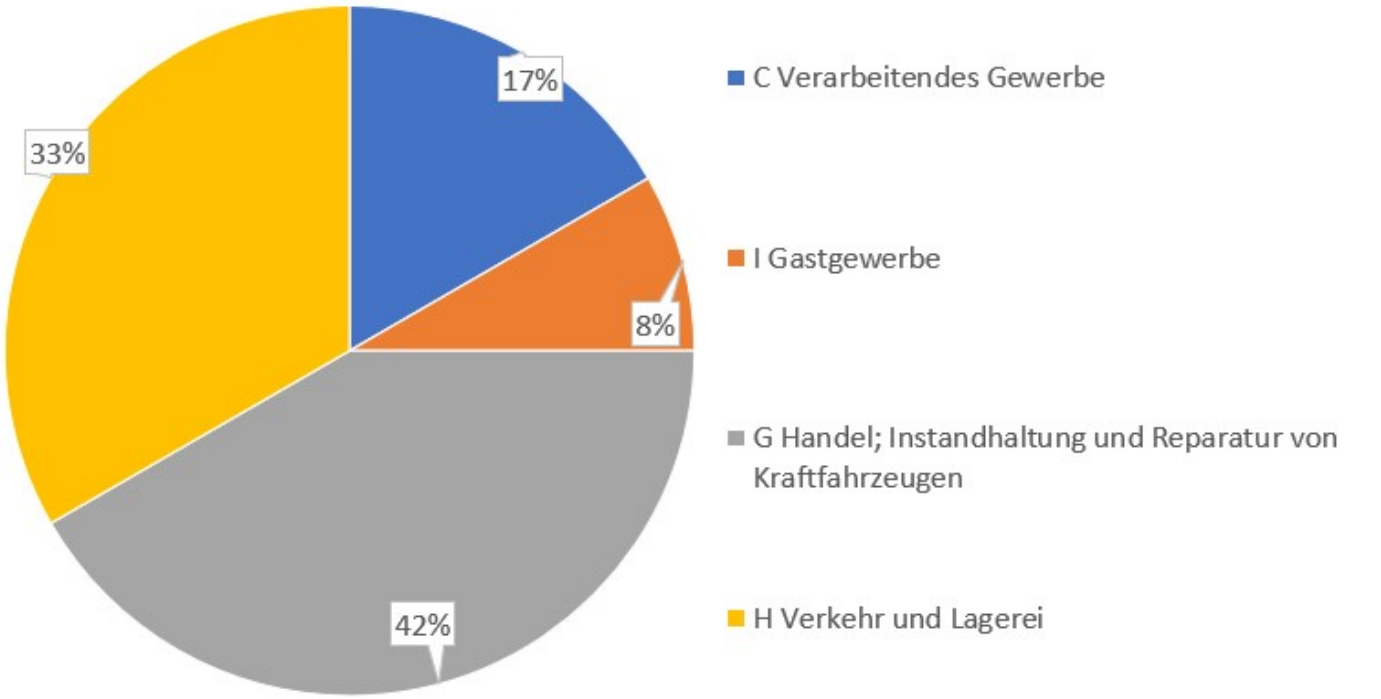
Familenfreundlichkeit

Keine Kita oder sonstiges im Gebiet vorhanden

Gewerbe– und Industriegebiet Soltau Ost I

und angrenzende FNP-Potenzialfläche Soltau Ost II

BRANCHENBESATZ



Insgesamt wurden 12 Unternehmen in dem Gewerbegebiet erfasst.

Insgesamt sind im Gebiet noch Potenziale aus Entwicklungsflächen gemäß FNP in Höhe von 17,6 ha vorhanden (vgl. Seite 6).

Nach Anzahl der Betriebe sind die Wirtschaftsbereiche „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ sowie „Verkehr und Lagerei“ sind mit 42% und 33% am stärksten vertreten. Dahinter folgen mit 17% das Verarbeitende Gewerbe sowie mit 8% das Gastgewerbe .

ENTWICKLUNG UND PROBLEMATIKEN

Struktur

- Ältere Gewerbestrukturen , quasi zwei Gewerbestandorte
- Gewerbe nicht von überall einsehbar

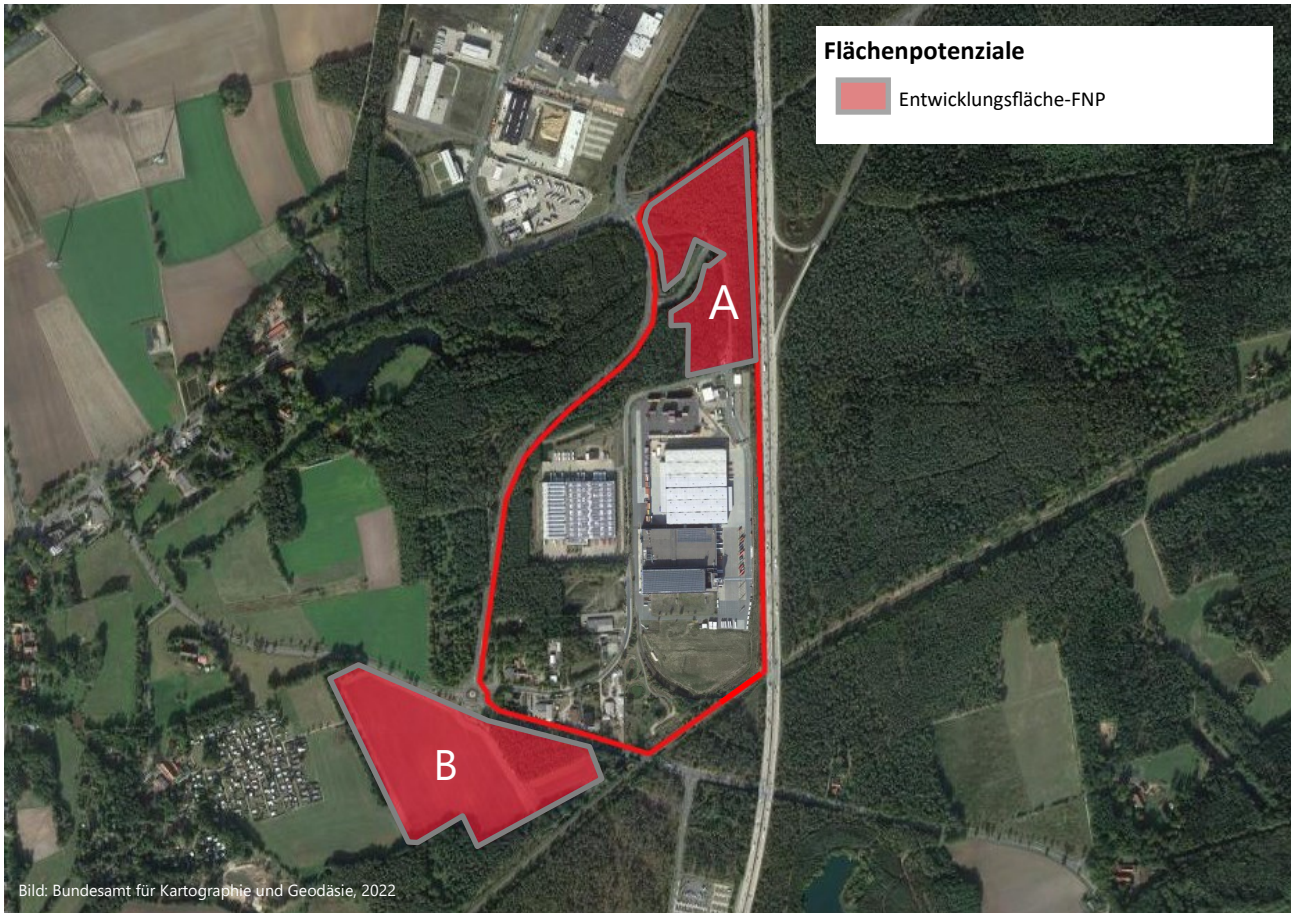
Verkehr

- Hoher LKW-Verkehr durch Logistikbetriebe
- Bahntrassen im Gebiet erschweren Erreichbarkeit
- Schwierige Erreichbarkeit durch kurvige Straßen

Gewerbe– und Industriegebiet Soltau Ost I

und angrenzende FNP-Potenzialfläche Soltau Ost II

FLÄCHENPOTENZIALE



Baulandpotenziale

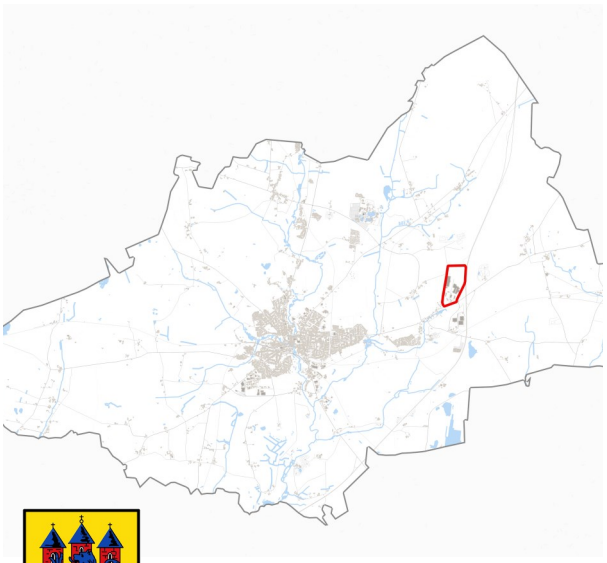
Nr.	Gebietsausweisung	Größe, ha	Eigentumsverhältnisse	Bebauungsplan	Einschränkungen

Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

Nr.	Standort	Größe, brutto, ha	Eigentumsverhältnisse	Bemerkungen
A	Soltau Ost I	6,7 ha	öffentlich/privat	Potenzialfläche ohne aktuell laufende Verhandlungen. In der Vergangenheit wurde eine Entwicklung forciert, diese ruht aktuell aber wegen einem laufenden Planfeststellungsverfahren für das Gebiet.
B	Soltau Ost II	10,9 ha	öffentlich/privat	-

STADT SOLTAU
DARSTELLUNG DER GEWERBEGEBIETE UND FLÄCHENPOTENZIALE

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF
Gewerbegebiet Soltau Ost III



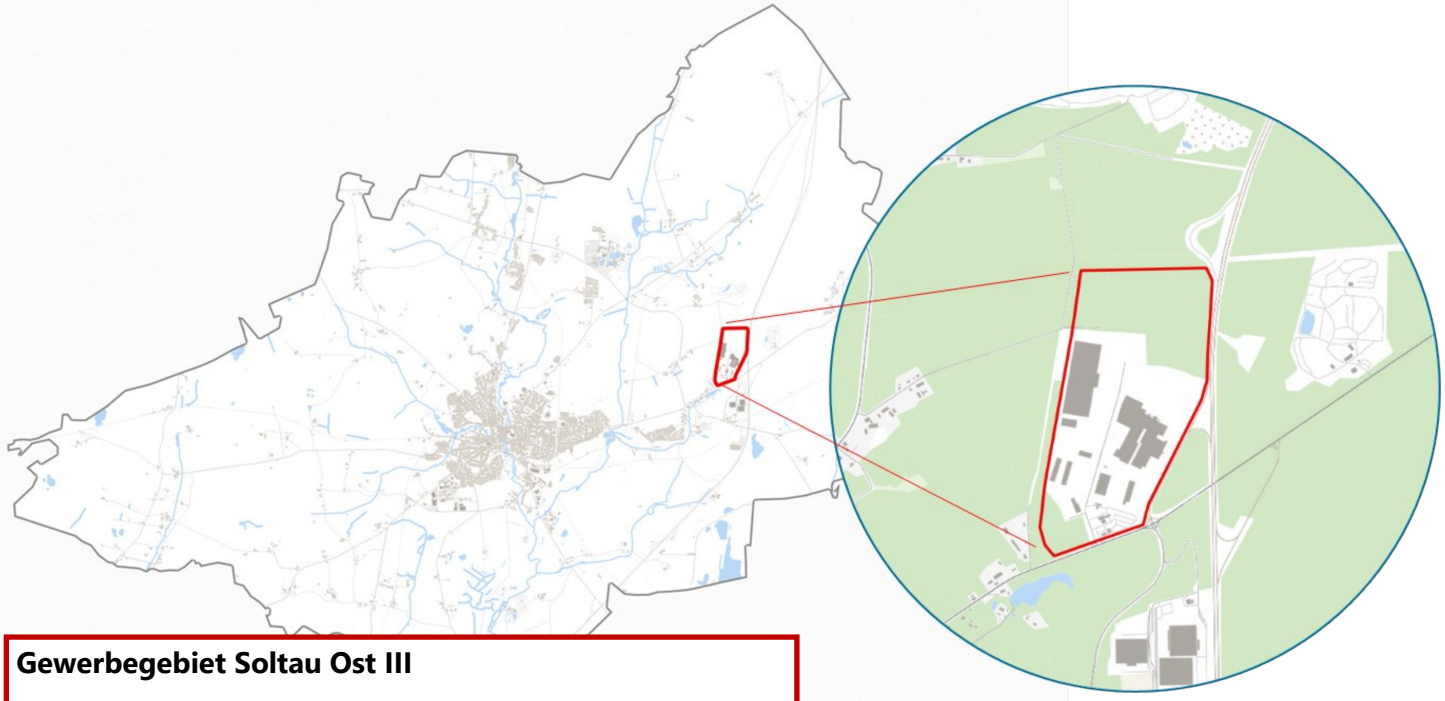
Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2022

Stadt	**Soltau**
Landkreis	**Heidekreis**
Gewerbegebiet	**Gewerbegebiet Soltau Ost III**
Zentralörtliche Bedeutung	**Mittelzentrum**
Standorttyp	**Logistik**
Anzahl der vorhandenen Betriebe	**rd. 7**
Standortgröße	**rd. 77 ha**
Gewerbeflächenpotenzial:	
Bauland (brutto)	**1,2 ha**
Entwicklungsfläche gemäß FNP (brutto)	**-**

Bild: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022

Gewerbegebiet Soltau Ost III

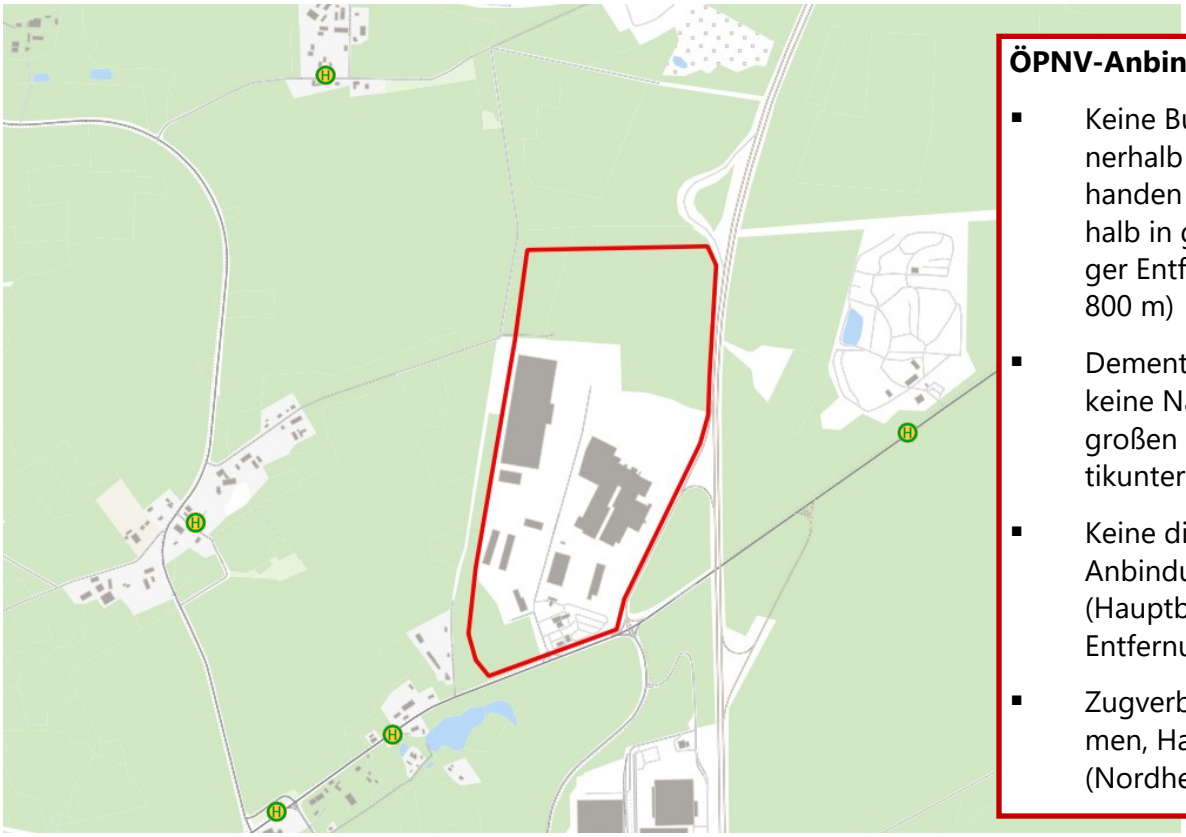
LAGE UND ABGRENZUNG



Gewerbegebiet Soltau Ost III

- Standort geprägt von Logistikunternehmen
- Geschätzte Anzahl Arbeitsstätten (inkl. Zweigstellen): 7
- Größe: rd. 77 ha

ÖPNV-ANBINDUNG

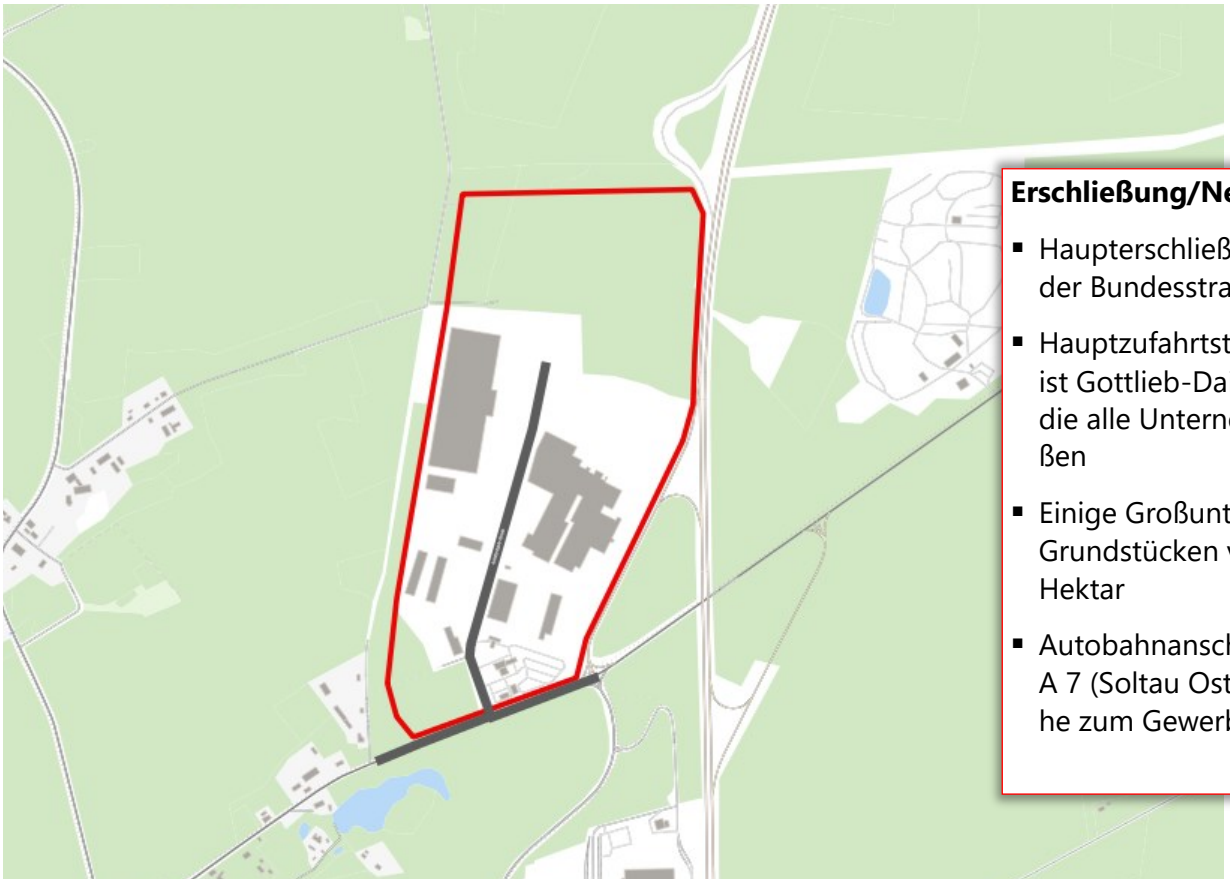


ÖPNV-Anbindung

- Keine Bushaltestellen innerhalb des Gebiets vorhanden und auch außerhalb in größerer fußläufiger Entfernung (über 800 m)
- Dementsprechend auch keine Nachtbusse für die großen ansässigen logistikunternehmen
- Keine direkte Bahn-Anbindung (Hauptbahnhof in rd. 7 km Entfernung)
- Zugverbindung nach Bremen, Hannover, Buchholz (Nordheide) und Uelzen

Gewerbegebiet Soltau Ost III

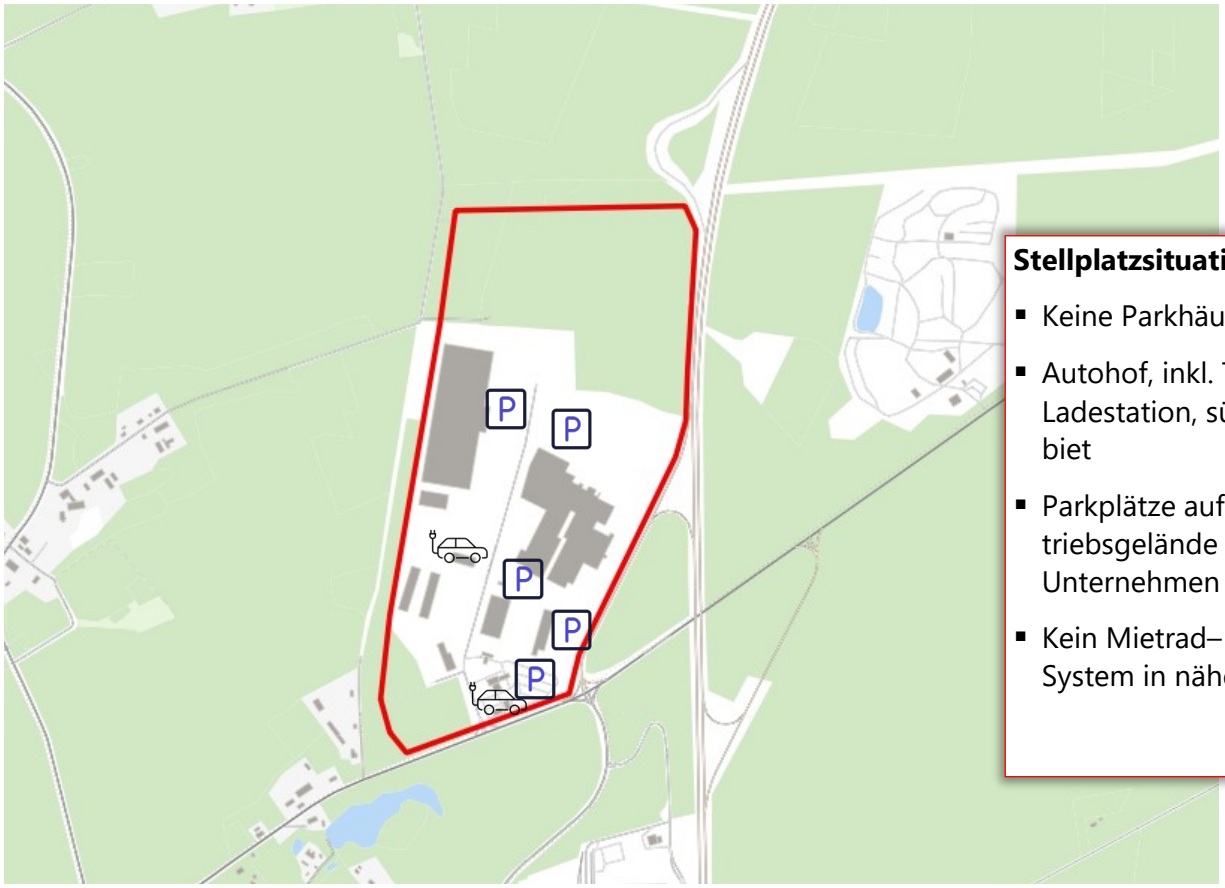
ERSCHLIEßUNG UND NETZSTRUKTUR



Erschließung/Netzstruktur

- Haupterschließung über „An der Bundesstraße“
- Hauptzufahrtstraße im Gebiet ist Gottlieb-Daimler-Straße, an die alle Unternehmen anschließen
- Einige Großunternehmen mit Grundstücken von mehreren Hektar
- Autobahnanschlussstelle der A 7 (Soltau Ost) in direkter Nähe zum Gewerbegebiet

STELLPLATZSITUATION

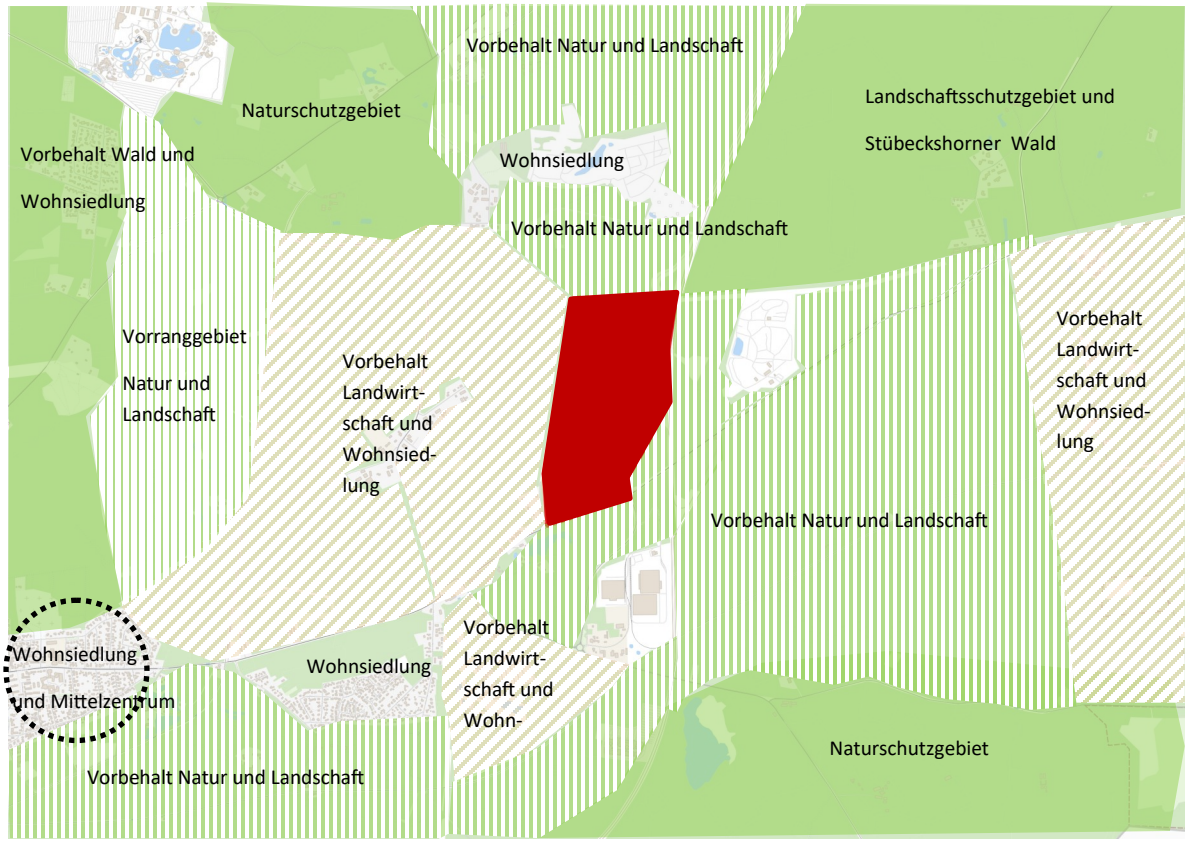


Stellplatzsituation

- Keine Parkhäuser
- Autohof, inkl. Tankstellen und Ladestation, südöstlich im Gebiet
- Parkplätze auf jeweiligem Betriebsgelände der ansässigen Unternehmen
- Kein Mietrad– und Carsharing-System in näherer Umgebung

Gewerbegebiet Soltau Ost III

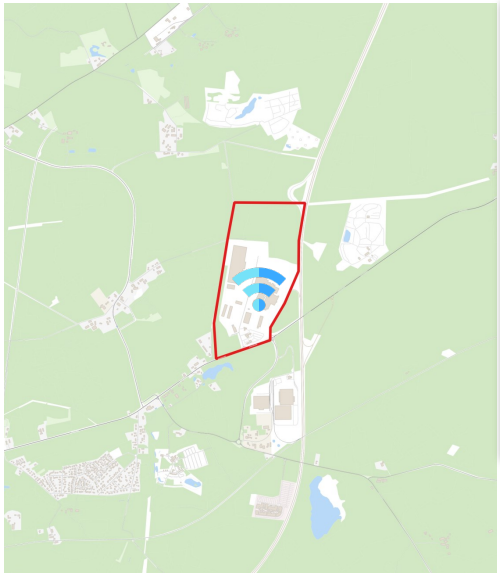
UMFELDNUTZUNG UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



STANDORTANAYLSE

Gewerblicher Standorttyp

Logistikstandort



Breitbandanschluss

- Teilbereiche ohne Wifi-Anschluss, dennoch größtenteils vorhanden
- Zentraler Bereich mit starker Verbindung

Nahversorgung: Einrichtungen direkt im Gebiet (Autohof)

Nahversorger in 4 km Entfernung

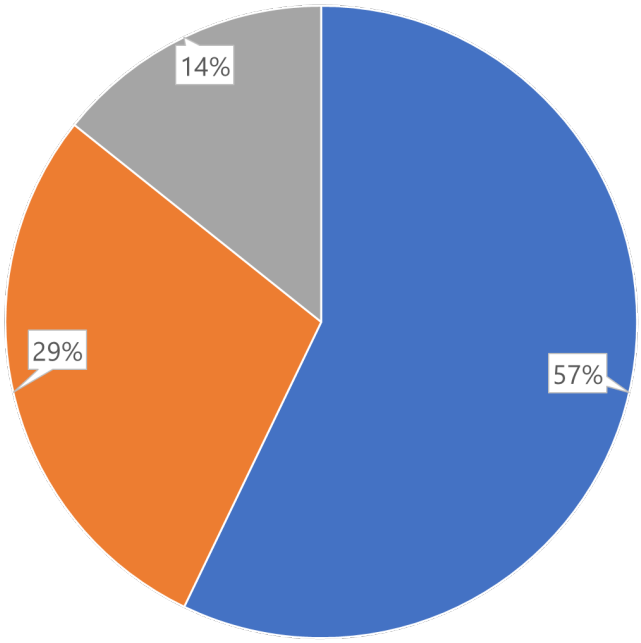
Familienfreundlichkeit:

Keine Kita oder sonstiges im Gebiet vorhanden

Ggf. Unternehmensintern

Gewerbegebiet Soltau Ost III

BRANCHENBESATZ



Insgesamt wurden 7 Unternehmen in dem Gewerbegebiet erfasst.

Insgesamt sind im Gebiet noch Baulandpotenzialflächen in Höhe von 1,2 ha vorhanden (vgl. Seite 6).

Nach Anzahl der Betriebe ist der Wirtschaftsbereich „Verarbeitendes Gewerbe“ mit 57 % am stärksten vertreten. Dahinter folgen mit 29 % „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ sowie mit 14 % „Verkehr und Lagerei“.

ENTWICKLUNGEN UND PROBLEMATIKEN

Gewerbeflächenentwicklung

Neu entwickeltes Gewerbe am Standort

Struktur

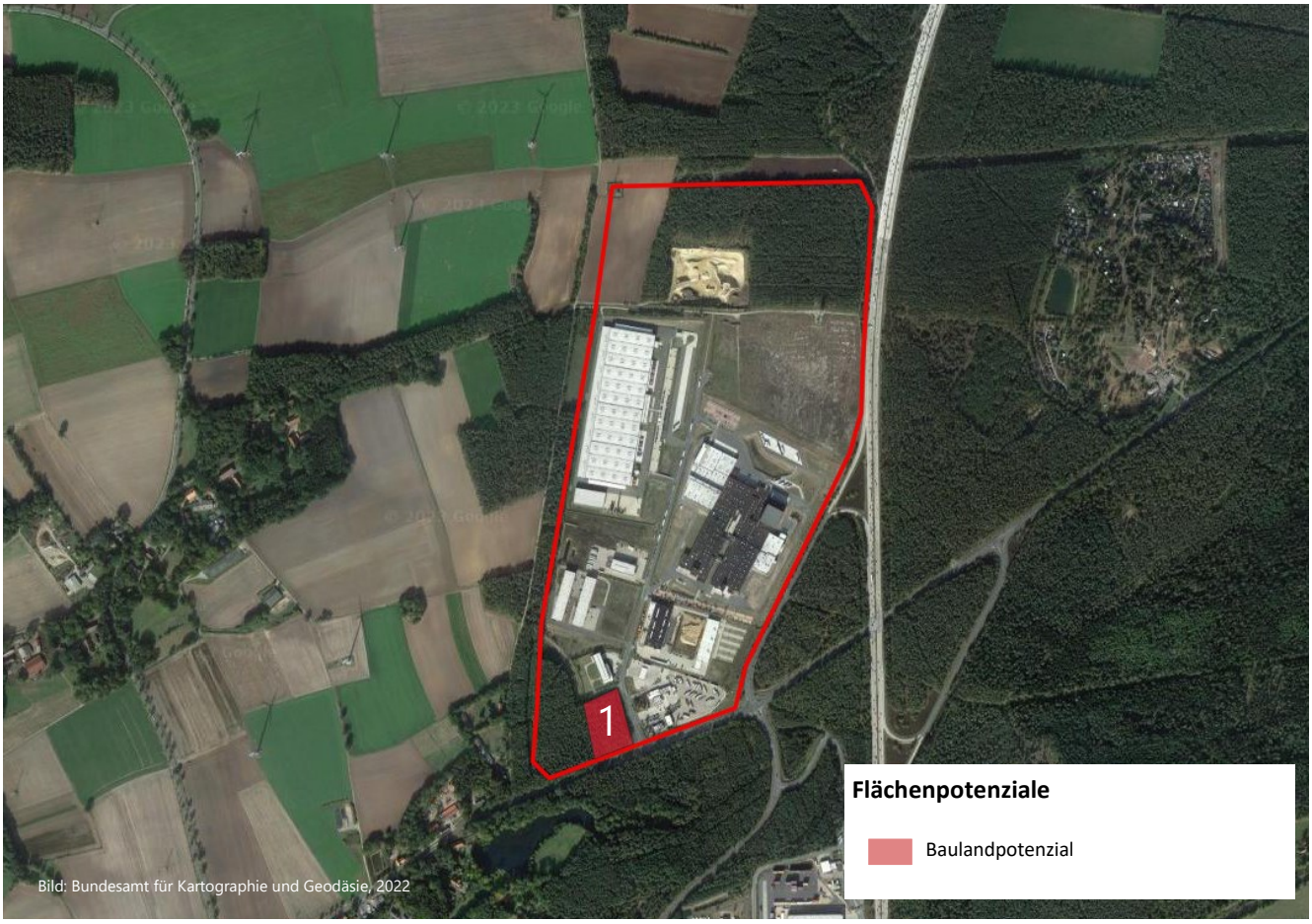
- Einfache Strukturen
- Übersichtlich und relativ neue Gewerbestrukturen und Gebäude

Verkehr

- Leichte Erreichbarkeit
- Hoher LKW– Verkehr durch die Großbetriebe

Gewerbegebiet Soltau Ost III

FLÄCHENPOTENZIALE



Baulandpotenziale

Nr.	Gebietsaus-weisung	Größe, ha	Eigentumsverhältnisse	Bebauungsplan	Einschränkungen
1	GE	1,24 ha	privat	B-Plan Harber Nr. 13	-

Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

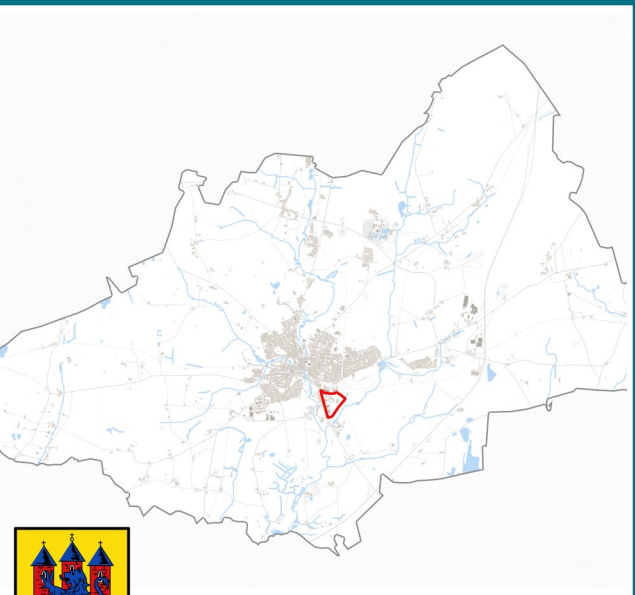
Nr.	Größe, brutto, ha	Eigentumsverhältnisse	Einschränkungen

STADT SOLTAU

DARSTELLUNG DER GEWERBEGEBIETE UND DEN FLÄCHENPOTENZIALEN

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF

Gewerbegebiet Soltau Süd



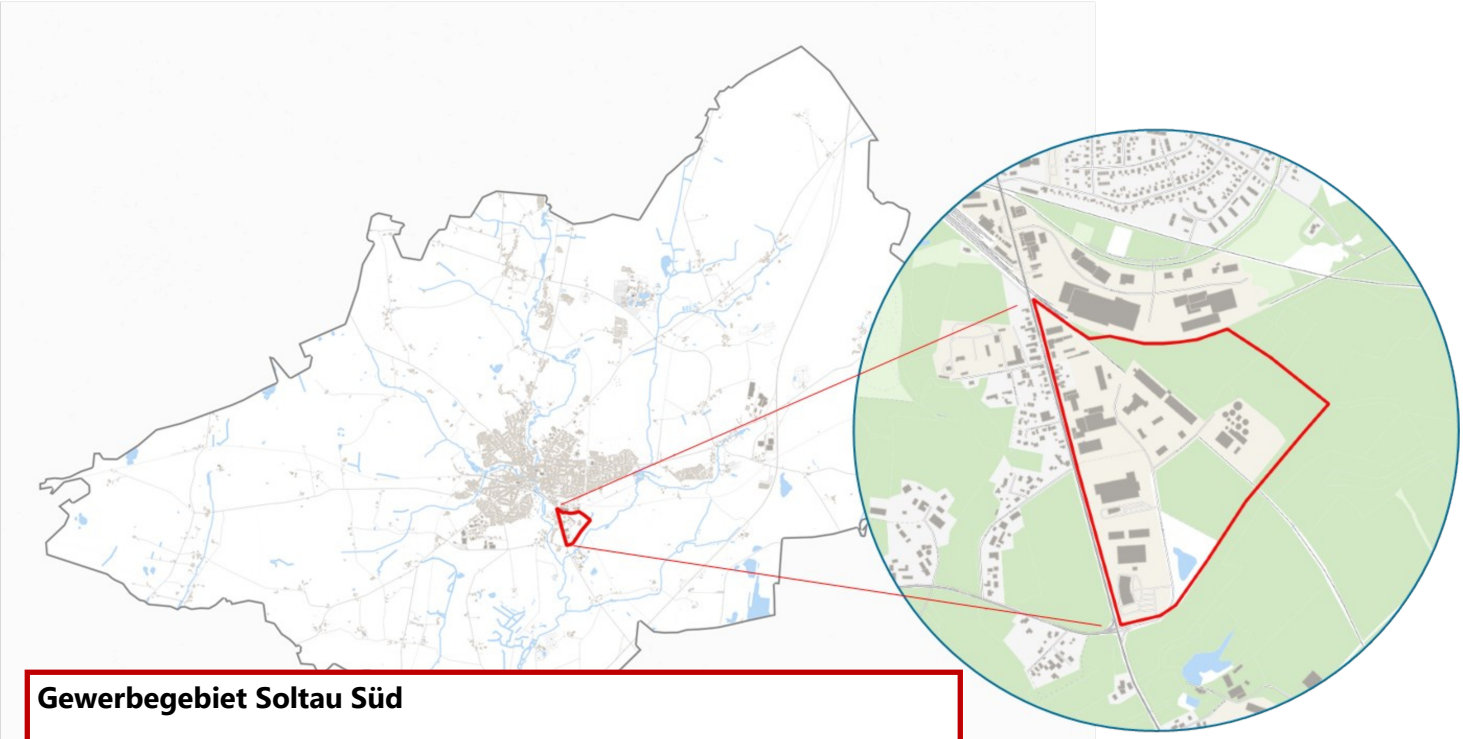
Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2022

Stadt	**Soltau**
Landkreis	**Heidekreis**
Gewerbegebiet	**Gewerbegebiet Soltau-Süd**
Zentralörtliche Bedeutung	**Mittelzentrum**
Standorttyp	**Klassisches Gewerbe und Dienstleistungen**
Anzahl der vorhandenen Betriebe	**rd. 31**
Standortgröße	**rd. 38 ha**
Gewerbeflächenpotenzial:	
Bauland (brutto)	**6,7 ha**
Entwicklungsfläche gemäß FNP (brutto)	**-**

Bild: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022

Gewerbegebiet Soltau Süd

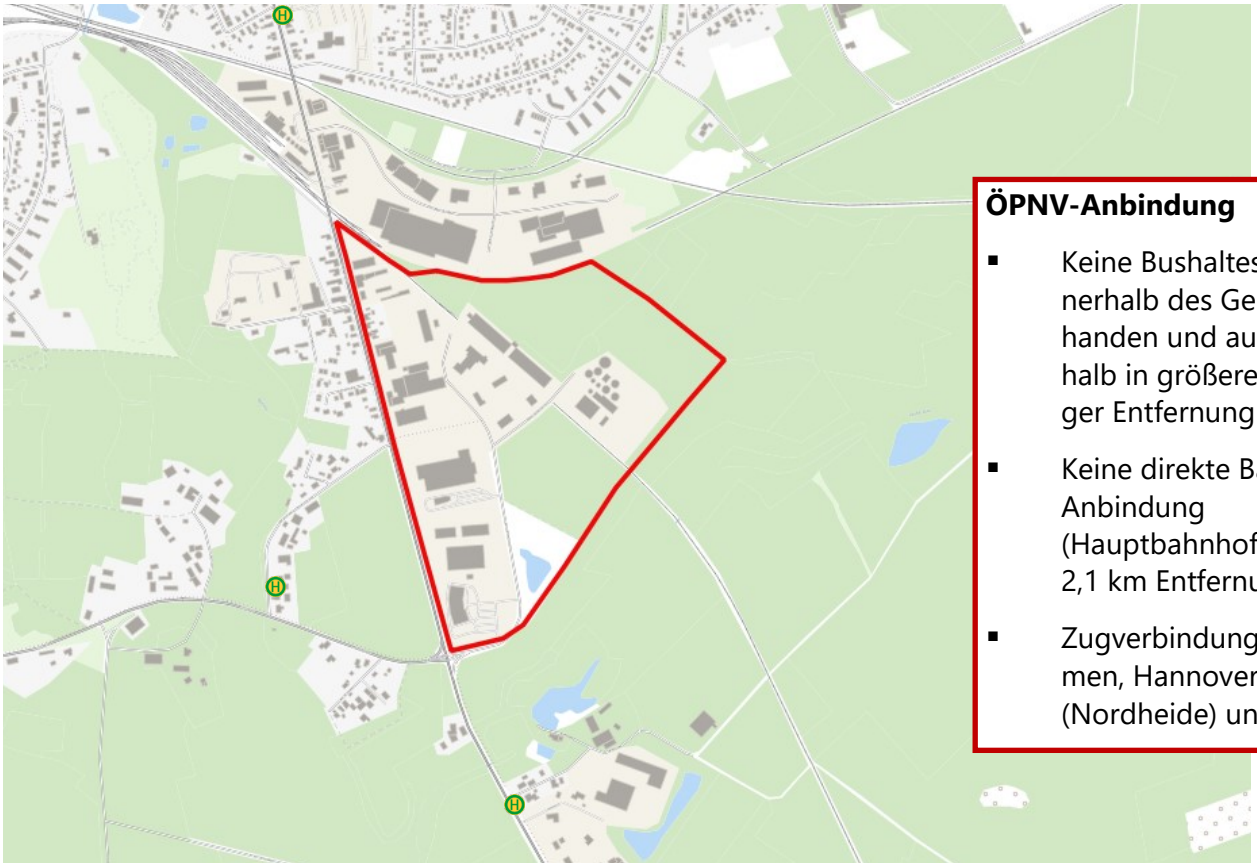
LAGE UND ABGRENZUNG



Gewerbegebiet Soltau Süd

- Standort geprägt von klassischen und Dienstleistungsunternehmen
- Geschätzte Anzahl Arbeitsstätten (inkl. Zweigstellen): 31
- Größe: rd. 38 ha

ÖPNV-ANBINDUNG

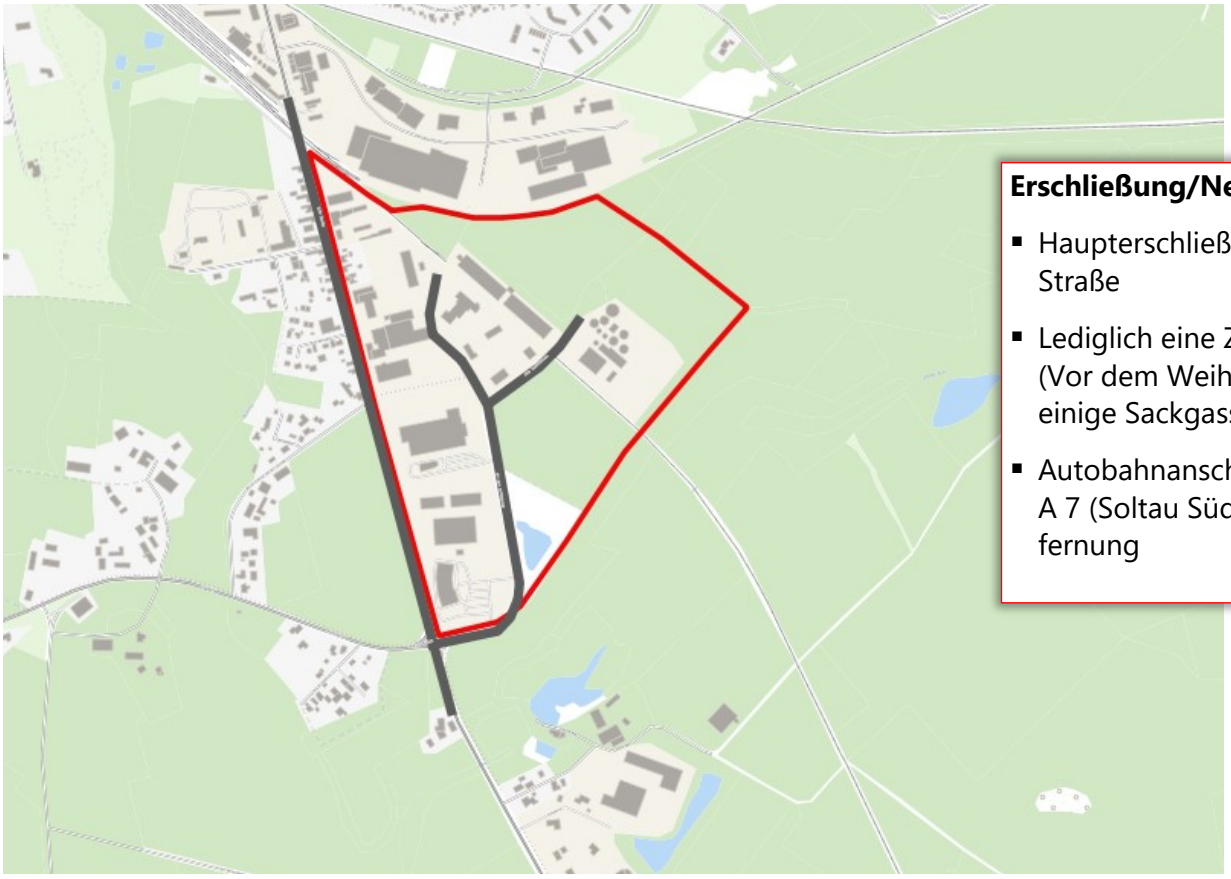


ÖPNV-Anbindung

- Keine Bushaltestellen innerhalb des Gebiets vorhanden und auch außerhalb in größerer fußläufiger Entfernung (rd. 700 m)
- Keine direkte Bahn-Anbindung (Hauptbahnhof in rd. 2,1 km Entfernung)
- Zugverbindung nach Bremen, Hannover, Buchholz (Nordheide) und Uelzen

Gewerbegebiet Soltau Süd

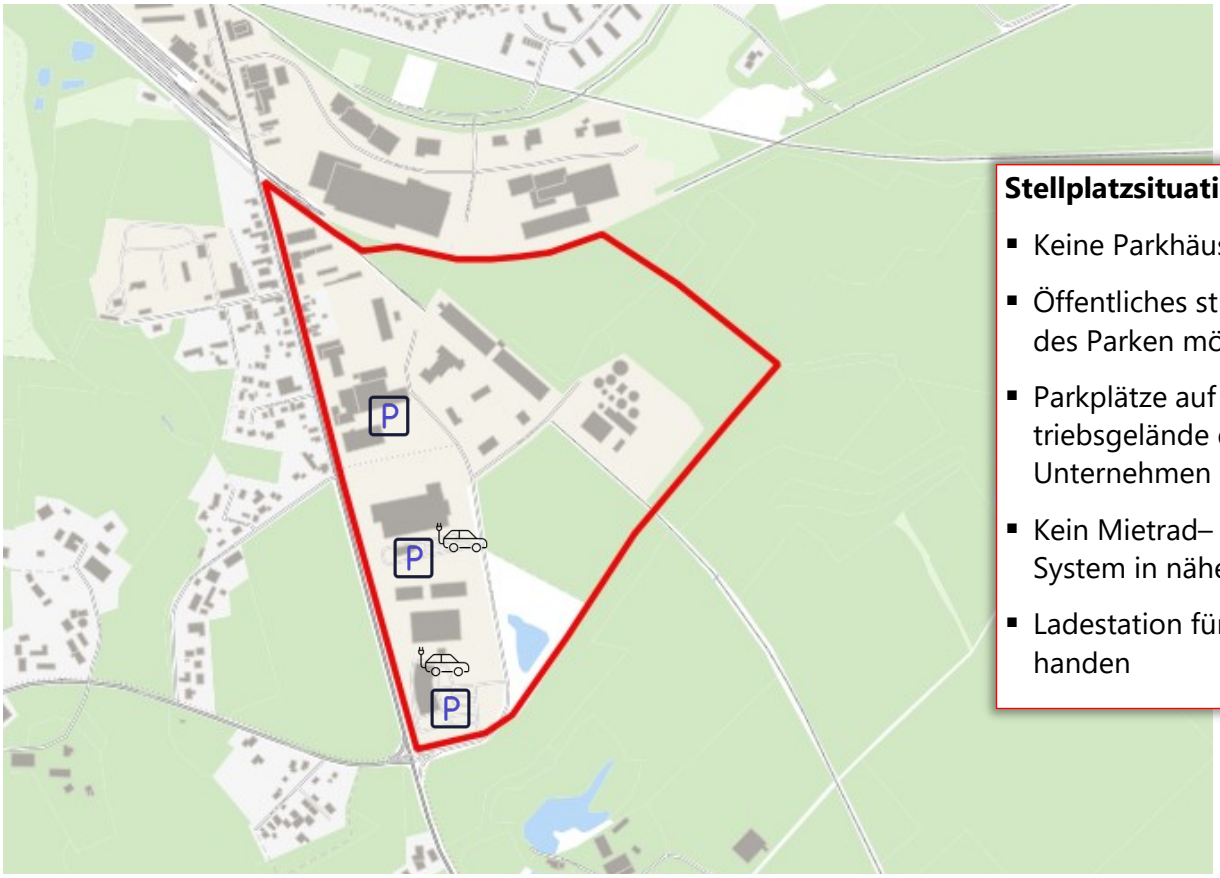
ERSCHLIEßUNG UND NETZSTRUKTUR



Erschließung/Netzstruktur

- Haupterschließung über Celler Straße
- Lediglich eine Zufahrtstraße (Vor dem Weiherbusch) und einige Sackgassen
- Autobahnanschlussstelle der A 7 (Soltau Süd) in 3,2 km Entfernung

STELLPLATZSITUATION

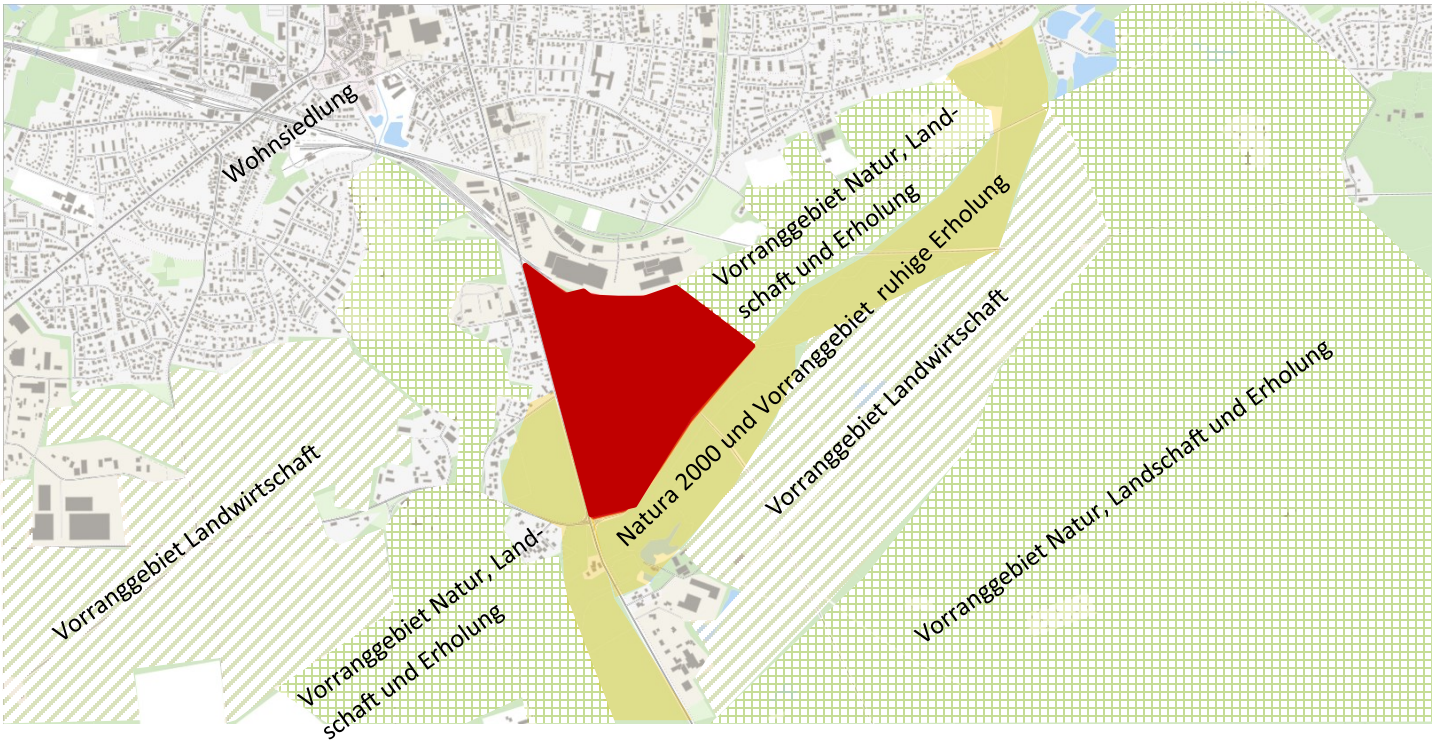


Stellplatzsituation

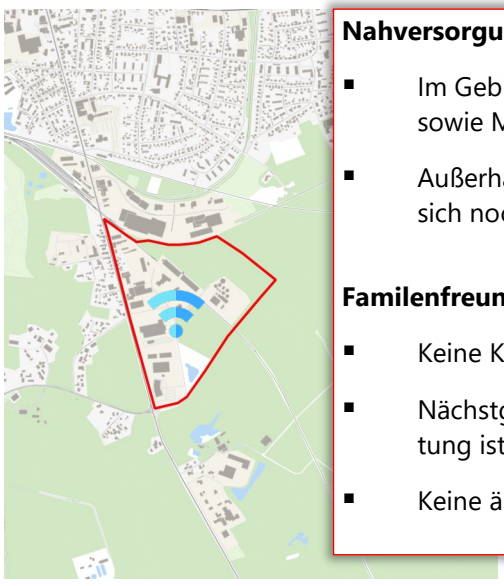
- Keine Parkhäuser im Gebiet
- Öffentliches straßenbegleitendes Parken möglich
- Parkplätze auf jeweiligem Betriebsgelände der ansässigen Unternehmen
- Kein Mietrad– und Carsharing-System in näherer Umgebung
- Ladestation für E-Autos vorhanden

Gewerbegebiet Soltau Süd

UMFELDNUTZUNG UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



STANDORTANAYLSE



Nahversorgung:

- Im Gebiet befindet sich ein Edeka, sowie McDonalds
- Außerhalb des Gebietes befinden sich noch diverse Bäckereien

Famillenfreundlichkeit:

- Keine Kita im Gebiet vorhanden
- Nächstgelegene Soziale Einrich-tung ist die Lebenshilfe
- Keine ärztliche Versorgung

Gewerblicher Standorttyp

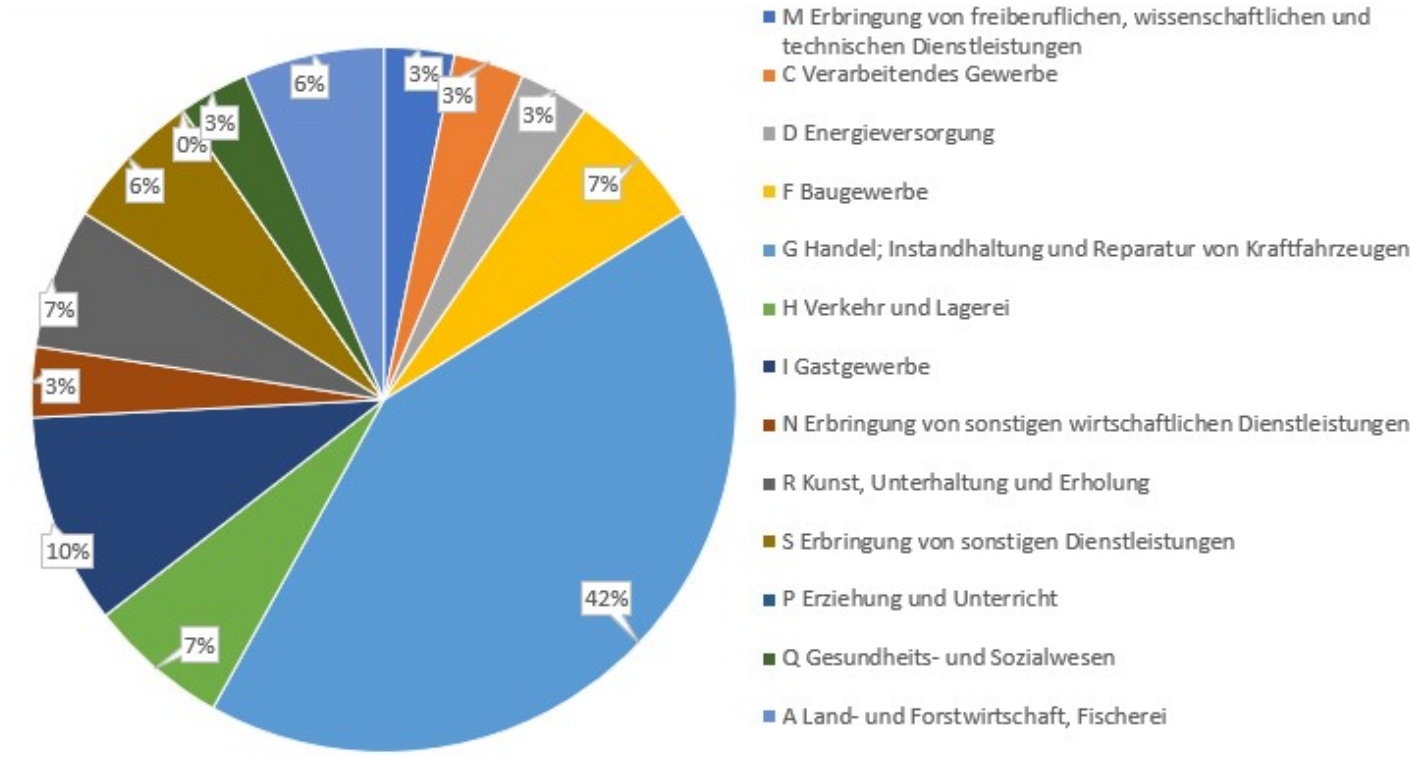
Standort für klassisches Gewerbe

Breitbandanschluss

- Teilbereiche besitzen keine Wifi–Verfügbarkeit
- Größtenteils im gesamten Gebiet vorhanden

Gewerbegebiet Soltau Süd

BRANCHENBESATZ



Insgesamt wurden 31 Unternehmen in dem Gewerbegebiet erfasst.

Insgesamt sind im Gebiet noch Baulandpotenzialflächen in Höhe von 6,1 ha vorhanden (vgl. Seite 6).

Nach Anzahl der Betriebe ist der Wirtschaftsbereich „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen “ mit 42% am stärksten vertreten. Dahinter folgen mit 10 % das Gastgewerbe sowie mit 7 % das Baugewerbe

ENTWICKLUNGEN UND PROBLEMATIKEN

Gewerbeflächenentwicklung

- Evtl. in Planung befindliche Baufläche, die schon teilweise ausgehoben wurde

Struktur

- Teilweise alte Gewerbestrukturen und eher untergenutzte Gebäude vorhanden

Verkehr

- Einfache Verkehrsstrukturen, die stark befahren sind durch Gewerbe wie McDonalds aber auch einer nachhaltigen Repowering Firma
- Bahntrassen die durch das Gebiet gehen sind eine weitere Schwierigkeit

Gewerbegebiet Soltau Süd

FLÄCHENPOTENZIALE

Baulandpotenziale

Nr.	Gebietsausweisung	Größe, ha	Eigentumsverhältnisse	Bebauungsplan	Einschränkungen
1	GE	0,2 ha	privat	B-Plan Nr. 67	Erweiterungsfläche des ansässigen Unternehmens
2	GE	0,43 ha	privat	B-Plan Nr. 67	Umzäunt, Erweiterungsfläche, Planung fraglich
3	GI/GE	6,1 ha	öffentlich/privat	B-Plan Nr. 67	Aktuell in Vermarktung

Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

Nr.	Größe, brutto, ha	Verfügbarkeit	Eigentumsverhältnisse	Einschränkungen
-				

10.5 Kurzsteckbriefe der nicht berücksichtigten gewerblichen Entwicklungsflächen gemäß FNP

Bestehende Potenzialflächen in der Stadt Soltau – FNP-Potenzial

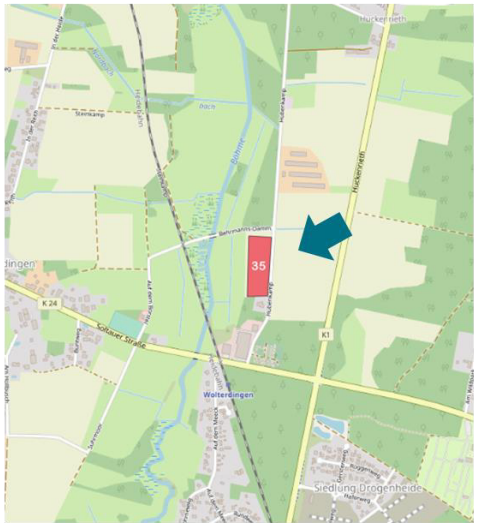
Fläche soll Zugunsten anderer Standorte wieder in Landwirtschaft umgewandelt werden und entfällt aus Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen

Id	Lage	Standort	Planungsgegenstand	Vorauss. Größe	Eigentum	Verfügbarkeit	Standorttyp
48	Abelbecker Weg		FNP G, ohne aktuell gültigen B-Plan Gewerbe	rd. 33 ha	privat	Kein Zugriff auf die Fläche	klassisch, Logistik

Bemerkung: fehlende Erschließung, kein Zugriff, **Fläche soll Zugunsten anderer Standorte wieder in LW umgewandelt werden**

Flurstücksnummer(n): Teilstück von 03227900400003000 2__

Bestehende Potenzialflächen in der Stadt Soltau – FNP-Potenzial



Fläche soll Zugunsten anderer Standorte wieder umgewidmet werden und entfällt aus Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen

Id	Lage	Standort	Planungsgegenstand	Vorauss. Grund-stücksgröße	Eigentum	Verfügbarkeit	Standorttyp
35	Hubenkamp		FNP G, ohne aktuell gültigen B-Plan Gewerbe	1,95 ha	privat	keine weitere Entwicklung geplant	Klassisch, Handwerk und Kleingewerbe

Bemerkung: Wohnbebauung vorhanden, trotz Festsetzung GE/ Bestandsituation schwierig, deswegen bietet sich hier keine weitere Planung an

Flurstücksnummer(n): Teilstück von 032266003001060007__

Bestehende Potenzialflächen in der Stadt Soltau – FNP-Potenzial

Als Ausgleichsfläche vorgesehen → entfällt aus Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen

Id	Lage	Standort	Planungsgegenstand	Vorauss. Grund-stücksgröße	Eigentum	Verfügbarkeit	Standorttyp
36	Schneverdinger Straße		FNP G, ohne aktuell gültigen B-Plan Gewerbe	0,67 ha	privat	Als Ausgleichsflächen geplant	Handwerk und Kleingewerbe

Bemerkung: evtl. Erweiterungsfläche von ansässigem Unternehmen, Ausgleichsfläche des südlichen Betriebes

Bestehende Potenzialflächen in der Stadt Soltau – FNP-Potenzial

Kann Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht entwickelt werden → entfällt aus Bilanzierung mit den prognostizierten Bedarfen

Id	Lage	Standort	Planungsgegenstand	Vorauss. Grund-stücksgröße	Eigentum	Standorttyp
56	Robert-Bosch-Straße	Soltau Ost III	FNP G, ohne aktuell gültigen B-Plan Gewerbe	2,63 ha	privat	klassisch

Bemerkung: Nähe zur Wohnbebauung

Flurstücksnummer(n): 032279003001220002, 032279003001230033 sowie Teilstück von 0322790030001230018__