

Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, 3. Änd. mit ÖBV: Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Stand: Nov. 2024

2.1	<u>Landkreis Heidekreis, vom 11.11.2024</u> Zu dem o.g. Bauleitplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben. Raumordnung Wie in der Begründung ausgeführt, favorisiert der Betreiber des Einzelhandelsstandorts in der Lüneburger Straße 97 in Soltau die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche. Weiterhin heißt es, dass durch eine Verträglichkeitsuntersuchung geprüft wurde, welche Sortimente in welchem Umfang verträglich integrierbar, aber auch realistisch umsetzbar wären. (...) „Für die genannten Sortimente hat das Gutachten eine raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen, hierauf wird noch detaillierter eingegangen.“ (...) „Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs.“ Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Zu der Planung liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner vom 30.06.2022 vor. In der gutachterlichen Stellungnahme kommt das Büro Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis, dass „das Vorhaben an der Lüneburger Straße 97 in der Stadt Soltau in beiden untersuchten Segmenten daher verträglich und zulässig ist“ (Seite 55). Genauer heißt es, „mehr als unwesentliche Auswirkungen sind bei Ansiedlung des Getränkemarktes mit 800 qm nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben der Ansiedlung eines Getränkemarktes somit gerecht“ (Seite 54). „Das Vorhaben wird in allen untersuchten Ansiedlungsalternativen hingegen dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot vollständig gerecht“ (Seite 55). Zu dem Integrationsgebot wird festgestellt, dass der Vorhabenstandort zwar keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, dieser allerdings im Einzelhandelskonzept als ergänzender	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Raumordnung Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	---

„privilegierter Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen wird und sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt werden können. Während den Aussagen zum Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenz- und Konzentrationsgebot als wahrscheinlich zutreffend gefolgt werden kann, bestehen jedoch erhebliche Zweifel an den Ausführungen zur Einhaltung des Integrationsgebotes, insbesondere bei der Anwendung der Ausnahmeregelung. Die Raumordnung teilt die Einschätzung des Gutachters, dass der Vorhabenstandort im Sinne des Integrationsgebotes nicht integriert ist, da er sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dr. Lademann & Partner sieht jedoch die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot als erfüllt. Diese Bewertung wird nicht geteilt, da die Herleitung zu dieser Ausnahme nicht ausreichend ist und (nach wie vor; sie waren bereits mit Schreiben vom 21.12.2021 und zuletzt mit der Stellungnahme zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vogelbeerweg/ Lüneburger Str.“ vom 06.02.2024 angefordert worden) wichtige Nachweise fehlen, die das LROP in diesem Punkt zwingend erfordert. Diese betrifft im Wesentlichen den fehlenden Nachweis darüber, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist. Das Integrationsgebot wird durch die Planung verletzt. Die Anwendung der Ausnahmeregelung ist fraglich, da die notwendigen Nachweise fehlen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes ist aus Sicht der Raumordnung nicht gegeben. Anmerkung: Zu der Anwendung der Ausnahmeregelung hat das OVG Lüneburg mit Urteil vom 29.04.2021 (1 MN 154/20) folgendes ausgeführt: „Insofern stellt die Vorschrift strenge Anforderungen; von der Ausnahmegesetzvorschrift darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine Ansiedlung in bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem Zentrum aus im Einzelnen genannten Gründen nicht möglich ist. Es genügt daher nicht, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus Sicht der planenden Gemeinde oder gar nur des ansiedlungswilligen Unternehmens Nachteile aufweist oder sich ein nicht integrierter Standort in bestimmter Hinsicht als günstiger, vor allem wirtschaftlich attraktiver darstellt. Erst die Unmöglichkeit der Ansiedlung im Zentrum bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem	Die zustimmende Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots, des Kongruenzgebots und des Konzentrationsgebotes wird zur Kenntnis genommen. Zum Integrationsgebot bzw. zur Anwendung der Ausnahmeregelung wird nach Rückmeldung durch den Fachgutachter Dr. Lademann & Partner wie folgt Stellung genommen: Das Verträglichkeitsgutachten zu dem Vorhaben stammt aus Juni 2022. Zu dem Zeitpunkt war der Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, so dass die Anwendung der Ausnahmeregelung erforderlich gewesen wäre. Die Stadt Soltau hat gleichwohl in der Zwischenzeit das Einzelhandelskonzept erstellt, das vom Rat der Stadt Soltau am 21.12.2023 beschlossen wurde. Dieses weist den in Rede stehenden Standort an der Lüneburger Straße als Nahversorgungszentrum und damit als zentralen Versorgungsbereich aus. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben- / Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP (Siehe dazu 5.8 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der
---	--

solchen, und zwar aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, eröffnet der planenden Gemeinde die Option, auch städtebaulich nicht integrierte Standorte in ihre Betrachtung einzubeziehen“ (Rn. 25). „Nur wenn alle Versuche gescheitert sind oder aufgrund objektiver belegbarer Umstände von vornherein keinen Erfolg versprechen, darf ausnahmsweise in eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden“ (Rn.28). In der Begründung auf Seite 8 heißt es weiterhin: „Das Vorhaben ist auch mit dem städtebaulichen Integrationsgebot in Einklang zu bringen. Das dafür zu Grunde zu legende Einzelhandelskonzept der Stadt Soltau liegt vor und wurde vom Rat der Stadt Soltau am 21.12.2023 beschlossen. Dieses weist den in Rede stehenden Standort an der Lüneburger Straße als Nahversorgungszentrum aus. Dabei wird der hier geplante Getränkemarkt bereits als in Planung befindlich berücksichtigt.“ Das angesprochene Einzelhandelskonzept liegt den Verfahrensunterlagen nicht bei. Auch wenn das Einzelhandelskonzept nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens ist, sei auch hierzu die Anmerkung erlaubt, dass auch dort die Herleitung der Anwendung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nicht ausreichend erfolgt ist, da auch dort keine Nachweise erbracht worden, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist. Planungsrecht Auf Seite 13 der Begründung heißt es, dass die festgesetzte GRZ mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Diese Aussage fehlt in den textlichen Festsetzungen und ist zu ergänzen. Das Verträglichkeitsgutachten hat einen Stand vom 30.06.2022 und ist somit auch schon wieder zwei Jahre alt. Die bereits vollzogene Ansiedlung des REWE Marktes im FMZ Almhöhe und der in Kürze eröffnende Drogeriemarkt Müller wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird immer noch von einer möglichen Ansiedlung gesprochen. Die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes durch einen weiteren Markt führt zu einer Agglomeration. Ob weiterhin der Standort dann als Nahversorgungsstandort angesehen werden kann, ist durch die Einhaltung der Vorgaben des LROP's zum	Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP). Damit befindet sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage. Das Integrationsgebot wird erfüllt. Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung mit den entsprechenden Nachweisen ist nicht erforderlich. Die Begründung, die diese Aussagen bereits im Grundsatz enthalten hat, wird dazu nochmals klarstellend ergänzt. Eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens ist demgemäß aus Sicht der Stadt Soltau verzichtbar. Den diesbezüglichen Bedenken / Hinweisen des Landkreises wird nicht gefolgt. Planungsrecht Die Aussagen der Begründung sind richtig, aber unvollständig, wiedergegeben. Es bedarf keiner textlichen Festsetzung, da § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dies bereits hinreichend klar regelt – vgl. Begründung. Dies gilt auch für Sonstige Sondergebiete, wie hier vorliegend. Die diesbezügliche Forderung wird daher zurückgewiesen. Es ist korrekt, dass das Gutachten schon älter ist. Die beiden genannten
--	---

	Einzelhandel abzu prüfen. Auf jeden Fall muss die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich eine Agglomeration im Sinne des LROP bilden kann, berücksichtigen und abarbeiten. Integrationsgebot: Einzelhandels großprojekte sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Eine Ausnahme bildet der Nahversorger. Hier ist jedoch nachzuweisen, dass es sich bei dem Angebot zu mindestens 90 % um Sortimente des periodischen Bedarfs handelt. Dabei sind bei einer Agglomeration das gesamte Sortiment der vorhandenen und geplanten Märkte zu betrachten. Ebenfalls wird gefordert, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich ist. Im Gutachten wird diese Forderung nicht nachgewiesen und ist zu ergänzen. Es fehlt eine Prüfung, ob im zentralen Versorgungsbereich keine Fläche für eine Ansiedlung vorhanden ist.	Ansiedlungen haben aber aus Sicht der Stadt Soltau mit Blick auf die Sortimente keine Auswirkungen hinsichtlich des hier geplanten Getränkemarktes, weswegen die Stadt kein Erfordernis für eine Aktualisierung, siehe auch oben, erkennt. Hinsichtlich des Belangs der Agglomeration gilt: Ob man diesen Standort eines Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt als Agglomeration bezeichnen möchte, sei dahingestellt. Der Gutachter hat den Standort mit seinen vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen und Sortimenten bewertet und insofern eine ganzheitliche Beurteilung vorgenommen. Darüber hinaus gehende Verkaufsflächen lässt der Plan nicht zu. Insofern sieht die Stadt Soltau hier auch keinen weiteren Handlungsbedarf, sondern betrachtet den Belang als abschließend behandelt. Zum Integrationsgebot siehe obige Ausführungen.
--	---	---

2.2	<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 08.11.2024</u> In Bezug auf meine im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 15.12.2021 sowie auf den anliegenden Gesprächsvermerk vom 21.05.2024 und die Konzeptskizze vom 24.06.2024 bestehen vorerst keine weiteren Bedenken, wenn die Planung und die Bauausführung im Vorfeld mit der hiesigen Straßenbauverwaltung, GB Verden, einvernehmlich abgestimmt wird. Die Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Planungen analog Vermerk und Skizze wurden demgemäß akzeptiert. Im Zuge der weiteren Planungen erfolgt eine Abstimmung mit der
-----	---	--

	bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken. Die Stellungnahme vom 15.12.2021 lautete wie folgt: <i>Mit Schreiben des Planungsbüros „H&P Ingenieure GmbH“ vom 10.11.2021 habe ich von der Aufstellung der o. g. Planvorhaben Kenntnis genommen.</i> <i>Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen die o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn im Hinblick auf die gesamte verkehrliche Erschließung der Neuplanung sowie des im Bestand vorhandenen Vollsortimenters „EDEKA“ zur Bundesstraße 71 das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt, die Leistungsfähigkeit für die vorhandenen Zu- und Ausfahrten sowie für die Stadtstraße „Vogelbeerweg“ nachgewiesen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bestimmt wird. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der B 71 zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2035 vorzusehen.</i> <i>Die geforderte verkehrstechnische Untersuchung ist mir vor Rechtskraft der Planvorhaben vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen. Ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Soltau.</i> <i>Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i>	Straßenbauverwaltung in Verden. Die Stellungnahme wurde insofern berücksichtigt.
--	--	--

2.3	<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vom 15.10.2024</u> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.
-----	---	--

	keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträge sind am hier beplanten Standort nicht von Bedeutung. Das Schreiben vom 04.03.2024, das außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zugestellt wurde, liegt vor, ist insofern aber hier ebenfalls nicht relevant.
2.4	<u>DB AG, vom 07.10.2024</u> Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise von Seiten der DB AG werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits zum Entwurf entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Weitere inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren sowie zu gegebener Zeit um Vorlage der Bauantragsunterlagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.	
--	--	--

2.5	<u>Abfallwirtschaft Heidekreis, vom 08.11.2024</u> Bezug nehmend auf das Vorhaben 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 "Vogelbeerweg" erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts erhebt nach erster Prüfung keine Beanstandungen gegen die vorgesehene Planung. Dessen ungeachtet wird auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft bei der Bauleitplanung und Einrichtung von Straßenbaustellen" verwiesen (Dokument anbei). Diese Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, sodass die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise von Seiten der AHK werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Abfallentsorgung erfolgt analog der Bestandsnutzung. Für das hier vorliegende Änderungsverfahren ergeben sich keine gesondert zu berücksichtigenden Anforderungen.
-----	---	---