



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Soltau
Frau Yvonne Prüser
Poststr. 12
29614 Soltau

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 3. März 2025

Ergänzende Stellungnahme Integrationsgebot Getränkemarkt-Ansiedlung, Lüneburger Straße, Soltau

Sehr geehrte Frau Prüser,

Sie haben uns um eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich des [Integrationsgebots im Zusammenhang mit der Getränkemarkt-Ansiedlung an der Lüneburger Straße](#) gebeten. Diesem Wunsch kommen wir nachfolgend gerne nach.

Zur Ausgangslage

Die Einordnung des Vorhabens in das raumordnerische Integrationsgebot wurde bereits in 2022 im Rahmen unserer Verträglichkeitsuntersuchung beleuchtet. Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Soltau und abweichender Einordnungen der Standortlage soll die Einhaltung des Integrationsgebots einer neuerlichen Bewertung unterzogen werden.

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Der geplante Getränkemarkt ist zwar für sich genommen nicht großflächig (Verkaufsfläche <800 qm). Nach Ziffer 2.3 02 LROP 2017 ist jedoch die Agglomerationsregelung zu beachten, nach der mehrere selbstständig und

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel
Boris Böhm

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



jeweils für sich genommen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt werden sollen, wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind. Eine Agglomeration liegt im Sinne des LROP bereits ab zwei Betrieben vor. Da der Getränkemarkt unmittelbar neben dem bestehenden EDEKA-Verbrauchermarkt angesiedelt werden soll, greift die Agglomerationsregel und das für sich genommen nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben unterliegt damit den Zielen der Raumordnung für Einzelhandelsgroßprojekte bzw. dem Integrationsgebot.

Das Vorhaben befindet sich an der Lüneburger Straße 97 in der östlichen Kernstadt von Soltau und wird zu größeren Teilen von Wohnnutzungen umgeben. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau aus 2023 ist der Standortbereich als **Nahversorgungszentrum** für das östliche Stadtgebiet ausgewiesen und steht somit im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich.

Gleichwohl hat der Landkreis Heidekreis sich in seiner Stellungnahme zum Planvorhaben dahingehend geäußert, dass er das Integrationsgebot an dem genannten Standort als nicht erfüllt ansieht. Diese Ansicht wurde auch durch Gespräche mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung Lüneburg verifiziert. Gleichzeitig hat der Landkreis auf **die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot** hingewiesen, welche für den Standort zum Tragen kommen könnte, sofern die Tatbestände erfüllt sind.

Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.



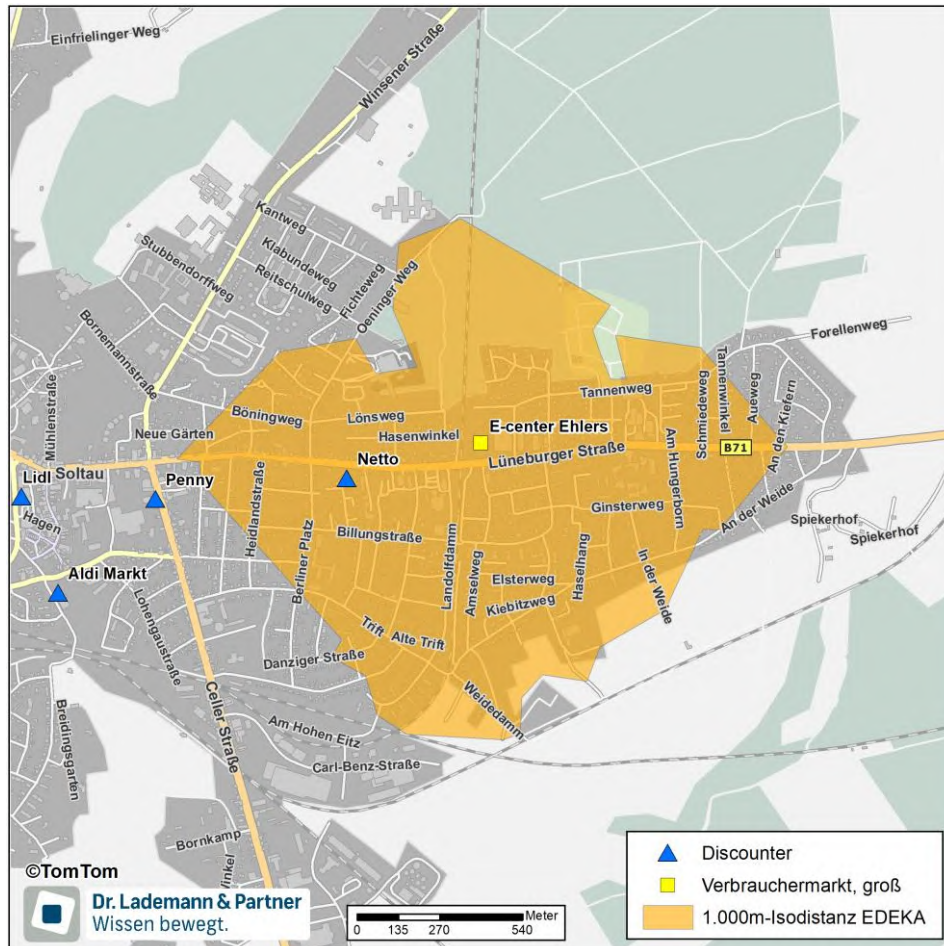
Zur Kompatibilität mit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

Im Folgenden wird daher geprüft, ob die genannten Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gegeben sind.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Das geplante Angebot des Getränkemarkts ist vollständig dem **periodischen Bedarfsbereich** zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel). Nach der Soltauer Sortimentsliste¹ sind Getränke als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Ein gültiges RROP für den Heidekreis, in dem die zentralen Siedlungsgebiete festzulegen sind, liegt aktuell nicht vor. Da sich der Vorhabenstandort im Kernstadtgebiet befindet, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Standort im **zentralen Siedlungsgebiet** der Stadt Soltau liegen würde.
- Der Standort an der Lüneburger Straße 97 um den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt weist ein weitgehend überschneidungsfreies fußläufiges Einzugsgebiet zur Innenstadt auf und leistet damit einen wichtigen Beitrag für eine möglichst flächendeckende Nahversorgungsstruktur. Zudem stellt der Edeka-Markt den einzigen Vollsortimenter im östlichen Stadtgebiet von Soltau dar. Um für das östliche Stadtgebiet ein angemessenes und vielfältiges Nahversorgungsangebot zu sichern und perspektivischen Lücken in der Nahversorgung vorzubeugen, soll dem Standort insgesamt eine Entwicklungsperspektive eingeräumt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Innenstadt etwa 1,5 km vom EDEKA-Standort entfernt liegt und die Innenstadt insofern die fußläufige Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet nicht gewährleisten kann. Dem Standortbereich wurde daher im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Funktion eines Nahversorgungszentrums in Ergänzung zur Innenstadt zugewiesen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungszentren trägt dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Soltau dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Das Prüfvorhaben basiert somit auf den Zielstellungen eines vorliegenden **städtebaulichen Konzepts** bzw. Einzelhandelskonzepts.

¹ Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau aus 223.



- Der Vorhabenstandort ist ganz überwiegend von Wohnnutzungen (v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser) umgeben. Ein **räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung** innerhalb des Kernorts von Soltau ist damit eindeutig gegeben. Für die umliegenden Wohngebiete erfüllt der Standortbereich eine wichtige Funktion als fußläufig zu erreichender Nahversorgungsstandort. Gleichwohl ist durch die Lage an der Lüneburger Straße/ B 71 und die direkte Zufahrt über diese Straße, welche eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt Soltau darstellt, auch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren, die auch den ortsüblichen ÖPNV miteinschließt (Bushaltestelle direkt vor der Zufahrt). Daher wirkt der Standortbereich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und wurden dementsprechend im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch als zentraler Versorgungsbereich festgelegt.



- Ob es in integrierter Lage (bzw. in der Soltauer Innenstadt sowie sich daran anschließend) geeignete **Standortalternativen** gibt, auf die das Vorhaben zu verweisen wäre, ist im Rahmen einer gesonderten Standortalternativenprüfung untersucht worden, die im folgenden Kapitel dargestellt ist.

Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung ist nachzuweisen, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen (hier: innerhalb der Soltauer Innenstadt) nicht möglich ist. Nur Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht können die Anwendung der Ausnahmeregelung begründen. Dies können insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild und verkehrliche Gründe sein. Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/Baulücken), noch potentiell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell, noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Auch die Option eines partiellen Abrisses und Neubaus ist im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre.

Das **OVG Lüneburg** hat die Voraussetzungen in seinem Beschluss vom 29.02.2021 (1 MN 154/20) nochmal verdeutlicht. Laut OVG genüge es nicht, dass eine Ansiedlung in städtebaulich-integrierter Lage aus Sicht der Gemeinde Nachteile aufweise oder sich ein nicht integrierter Standort als günstiger (vor allem ökonomisch betrachtet) darstelle. Erst wenn alle Versuche der Ansiedlung im Ortskern bzw. im räumlich-funktionalem Zusammenhang zu diesem gescheitert sind oder aufgrund objektiv belegbarer Umstände von vornherein keinen Erfolg versprechen, darf ausnahmsweise auf eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden. Der Gemeinde obliegt die Darlegungs- und Begründungslast. Sie muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen sorgfältig ermitteln und nachweisen, dass diese eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten.

Bei der Standortalternativenprüfung wurden nicht nur Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Soltau, sondern auch solche, die sich an diesen „anschließen“, in die Prüfung miteinbezogen, da auch solche Lagen noch das Kriterium der städtebaulichen Integration in der Lesart des LROP erfüllen würden.



Besonders in den Blick wurden dabei folgende Flächen genommen:

- Freiflächen bzw. nicht bebaute Grundstücke
- nur geringfügig bebaute Grundstücke (die die zulässige GFZ zu weniger als 50 % ausschöpfen)
- Grundstücke / Immobilien mit einem signifikanten Leerstand oder Brachflächen oder einem erhöhten Anteil an Mindernutzungen

Ausgeschlossen sind solche Grundstücke, die nur dann in Frage kämen, wenn intakte Bausubstanz abgerissen und innenstadttypische Nutzungen aufgegeben werden müssten. Dies würde dem berechtigten Interesse der Stadt Soltau entgegenstehen, die gewachsenen und z.T. historisch wertvollen baulichen Strukturen innerhalb des Stadtkerns, insbesondere im Kernbereich der Innenstadt rund um die Marktstraße, zu erhalten.

Die Arbeitshilfe zum LROP führt unter Ziffer 5.24 ergänzend auf, welche Anforderungen hinsichtlich des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist, erfüllt sein müssen. Danach ist auch herzuleiten, welche Betriebsgröße zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags überhaupt notwendig ist, da mit einem überdimensionierten Einzelhandelsprojekt nicht der Nachweis geführt werden kann, dass in den zentralen Versorgungsbereichen keine Ansiedlung möglich sei. Der Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm aber angemessen dimensioniert und bewegt sich innerhalb der Spannbreite von modernen Getränkemärkte, die bei 600 bis 1.200 qm liegt. Außerdem ist in Soltau bislang überhaupt kein Getränkemarkt vorhanden, sodass das Vorhaben eine Angebotslücke schließen würde, auf die bereits im Einzelhandelskonzept aus 2023 hingewiesen wurde.

Es gibt in der Soltauer Innenstadt auch einige leerstehende Gebäude. Aufgrund der geringen Grundstücksdimensionierung kommen die Leerstandsflächen in der Soltauer Innenstadt jedoch nicht in Frage. Zudem liegen die Leerstandsflächen auch nicht nebeneinander, sodass die Flächen auch nicht zusammengelegt werden könnten. Die Standortalternativenprüfung fokussiert sich daher auf Grundstücke, welche derzeit anderweitig genutzt werden, aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und des umgebenden Ortsbildes allerdings dennoch als Standort für einen Getränkemarkt grundsätzlich in Frage kämen.



In der folgenden Karte sind, die nach einer ersten Sichtung identifizierten, potenziellen Alternativstandorte zusammenfassend dargestellt. Für diese Flächen erfolgt dann im Folgenden eine detaillierte Prüfung.



Abbildung 1: Zu prüfende Alternativstandorte innerhalb der Innenstadt von Soltau



Die identifizierten Flächen wurden dann auf der Grundlage von intensiven Vor-Ort-Begehungen sowie auf der Grundlage von Gesprächen mit Vertretern der Stadt Soltau nach folgenden Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung eines Getränkemarkts analysiert und bewertet:

- Räumliche Lage
- Grundstücksgröße und möglichst rechteckiger Zuschnitt (dabei auch Beachtung möglicher Flächenzusammenlegungen)²
- Angemessene Erschließung / Anlieferung herstellbar
- entgegenstehende übergeordnete Planvorgaben und Entwicklungsziele (Landschaftsrahmenplan, FNP, B-Plan, ISEK etc.) oder konkurrierende Planvorhaben
- Grundstücksverfügbarkeit
- Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen

Prüfstandort A: Mühlenstraße

Der Prüfstandort in der Mühlenstraße befindet sich unmittelbar nördlich des Volksbank-Areals an der Mühlenstraße und schmiegt sich direkt an den zentralen Versorgungsbereich an. Der Standort wird derzeit durch eine Stellplatzanlage genutzt und bietet damit grundsätzlich das Potenzial für eine intensivere Flächennutzung. Direkt gegenüber des potenziellen Vorhabenstandorts befindet sich eine Grundschule, sodass die Mühlenstraße durch Bodenschwellen verkehrsberuhigt wird. Die Mühlenstraße schließt zwar an die B 71 an – allerdings ist die Mühlenstraße von dieser aus nur von Osten kommend einfahrbar. Der Anfahrverkehr würde somit an der Schule vorbei in Teilen über verkehrsberuhigte Bereiche nördlich des Rathauses erfolgen müssen, was im Sinne der Verkehrsberuhigung kontraproduktiv wäre. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle ‚Mühlenstraße‘ gesichert. Darüber hinaus ist der Standort fußläufig zu erreichen. Im FNP ist die Fläche als Kerngebiet ausgewiesen. Ein B-Plan besteht nicht.

² Für einen leistungsfähigen Getränkemarkt mit knapp 800 qm Verkaufsfläche und entsprechendem Stellplatzbedarf aufgrund der Transportsensibilität beim Einkauf von Getränkeboxen o.ä. werden ca. 2.500 bis 3.000 qm Grundstücksfläche benötigt.



Abbildung 2: Nördlicher Teil der Stellplatzanlage in der Mühlenstraße

Das unmittelbare Standortumfeld ist von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Unmittelbar nördlich des Standorts grenzt Wohnbebauung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern an. Direkt östlich der Potenzialfläche verläuft die Böhme, welche in den gleichnamigen Böhme Familienpark eingebettet ist, der für die Innenstadt als Erholungs- und Naturraum fungiert, so dass hier Konflikte mit dem verkehrserzeugenden Getränkemarkt zu erwarten wären. Ein weiterer Nutzungskonflikt ergibt sich mit der westlich der Potenzialfläche verorteten Grundschule. In südlicher Richtung befindet sich zunächst das derzeit in Entwicklung befindliche Volksbank-Areal, ehe sich dann – getrennt durch die B 71 – der Haupteinkaufsbereich des ZVB Innenstadt Soltau anschließt.



Abbildung 3: Derzeit entstehendes Volksbankgebäude an der Wilhelmstraße



Abbildung 4: Blick entlang der Mühlenstraße in Richtung Süden

Der Prüfstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Soltau und schließt unmittelbar an die Innenstadt an und ist somit grundsätzlich für einen Nahversorgungsbetrieb geeignet. Die Grundstückfläche von etwa 5.000 qm ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Getränkemarkt hier ansiedeln zu können. Allerdings ist nochmals auf die verkehrliche Erschließung und die Nähe zu einer Grundschule und zum Böhme-Familienpark zu verweisen, wobei die städtebauliche Sinnhaftigkeit eines verkehrsinduzierenden Getränkemarkts, dessen Sortiment durch den typischen „Kofferraumeinkauf“ geprägt ist, in diesem Bereich stark infrage gestellt werden darf. Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt Soltau bereits konkrete Planungen, die Mühlenstraße zu einer Fahrradstraße zu entwickeln.³ **Dementsprechend ist die verkehrliche Erreichbarkeit zukünftig stark eingeschränkt, so dass der Prüfstandort Mühlenstraße als Standortalternative nicht in Frage kommt.**

Prüfstandort B: Wilhelmstraße 10-14

Die Potenzialfläche in der Wilhelmstraße 10-14 wird derzeit von dem Schreibwarenfachgeschäft Ehlen und diversen zentrenergänzenden Dienstleistungen genutzt. Dazu zählen u.a. gastronomische Betriebe, ein Friseur sowie Büroflächen. Darüber hinaus stehen einzelne Ladeneinheiten derzeit leer. Der Standort liegt zwar außerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs, schmiegt sich aber direkt an diesen an. Aufgrund der Lage an der B 71 ist der Standort verkehrlich sehr gut zu erreichen. Gleichwohl ist das Verkehrsaufkommen in diesem

³ Diesbezüglich sei auf die Rahmenplanung für das Rathausquartier verwiesen, welche bereits beschlossen und auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht ist.



Bereich bereits heute schon sehr hoch und führt teilweise zu großem Rückstau der Fahrzeuge.⁴ Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle ‚Wilhelmstraße‘ am Standort. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit gesichert. Im FNP ist die Fläche als Kerngebiet dargestellt – ein B-Plan besteht nicht.



Abbildung 5: Schreibwarenfachgeschäft Ehlen in der Wilhelmstraße 10

Das unmittelbare Standortumfeld wird durch heterogene Strukturen geprägt. So finden sich Richtung Norden, gegenüber der Wilhelmstraße, Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Daran anschließend befindet sich der Böhme-Familienpark. Unmittelbar östlich des Standorts grenzt eine Tankstelle an und ferner befinden sich weitere Dienstleistungsbetriebe und kleinere Büronutzungen im Umfeld. In Richtung Süden grenzt das Grundstück an das Betriebsgelände der Gebrüder Röders AG an. Unmittelbar westlich grenzt sowohl das Schnellrestaurant Subway als auch der städtische Parkplatz ‚Wilhelmstraße/Marktstraße‘ an. Ferner befindet sich in dieser Richtung der Haupteinkaufsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Soltau.

⁴ Zählungen im Februar 2024 ergaben 18.200 Kfz/24h entlang der Wilhelmstraße.



Abbildung 6: Stellplatzfläche und Gastronomiebetriebe in der Wilhelmstraße 12



Abbildung 7: Leerstehende Immobilie in der Wilhelmstraße 14

Der Prüfstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet und ist somit grundsätzlich für einen Nahversorgungsbetrieb geeignet. Die Grundstückfläche von etwa 5.000 qm ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Getränkemarkt hier ansiedeln zu können. Allerdings sind größere Teile der Fläche noch in Nutzung und bestehende Baukörper müssten abgerissen werden, um die Fläche für den Getränkemarkt nutzbar zu machen.

In dem Bereich Wilhelmstraße 10-14 und den dahinter liegenden Grundstücken bestehen städtische Planungen in Zusammenhang mit einer umfassenden Innenstadtentwicklung. Der Bereich schmiegt sich an das bestehende Sanierungsgebiet der Soltauer Kernstadt an, wobei die Stadt Soltau eine Erweiterung des Gebiets in diese Richtung anstrebt. Für eine ganzheitliche Innenstadtentwicklung werden die untersuchten Grundstücke benötigt, da sich



nur hierüber die notwendige Zufahrt herstellen lässt. Die übrigbleibenden Flächen sind dann wiederum zu klein, um hier die Ansiedlung eines Getränkemarkts bewerkstelligen zu können. Darüber hinaus hat die Stadt Soltau in diesem Zusammenhang Kenntnis über laufende Verkaufsverhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gebrüder Röders AG, dessen Betriebsgelände dahinter liegt. Ein Verkauf an außenstehende Dritte ist derzeit ausgeschlossen.

Insofern handelt es sich um eine „Schlüsselfläche“ zur Umsetzung eines innerstädtischen und von der Stadt begrüßten Konversionsprojekts. Dementsprechend kommt der Prüfstandort Wilhelmstraße als Standortalternative nicht in Frage.

Potenzialfläche C: Blumenstraße 5

Der Prüfstandort in der Blumenstraße 5 befindet sich im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs, westlich der Straße ‚Am Stadtgraben‘ und somit gegenüber des Drogeriemarkts Rossmann. Der Standort wird derzeit – abgesehen von einem Nebengebäude des Amtsgerichts Soltau – insbesondere durch eine öffentliche Stellplatzanlage genutzt, die sich im städtischen Besitz befindet und für die Ansprüche des Ruhenden Verkehrs der Innenstadtbesucher nach den Ergebnisse der letzten Parkraumerhebung im April 2024 von hoher Bedeutung ist.

Die Potenzialfläche ist aufgrund der Lage an der L 163, über welche bereits eine Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage besteht, verkehrlich gut zu erreichen. Die Zufahrt ist aus beiden Fahrtrichtungen möglich – die Abfahrt nur nach Süden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen ‚Johanniskirche‘, ‚Mühlenstraße‘ und ‚Wilhelmstraße‘ in rd. 400 m bis 500 m Entfernung. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Soltau in rd. 700 m Entfernung. Im FNP ist die Fläche als Parkplatz ausgewiesen und auch der B-Plan Nr. 72 (4. Änderung) setzt die Fläche als Parkplatz fest.

Das unmittelbare Standortumfeld ist von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Unmittelbar nördlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern an. Ferner befindet sich hier ein bewaldetes Grundstück einer Kirche. Direkt östlich der Potenzialfläche prägt der Verlauf der L 163 das Umfeld sowie der dahinter liegende Haupteinkaufsbereich der Innenstadt. In südlicher Richtung befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Unmittelbar westlich befinden sich das Hauptgebäude des Amtsgerichts Soltau und das Finanzamt Soltau.



Abbildung 8: Stellplatzanlage des Amtsgerichts Soltau



Abbildung 9: Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage auf die L 163



Abbildung 10: Blick entlang der L 163 in Richtung Norden



Der Prüfstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet und ist somit grundsätzlich für einen Nahversorgungsbetrieb geeignet. Die Grundstückfläche von etwa 3.200 qm ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Getränkemarkt hier ansiedeln zu können. **Allerdings wird die Fläche zur Standortsicherung des Amtsgerichts benötigt und steht somit nicht zur Verfügung.**

Potenzialfläche D: Rühberg 10

Die Potenzialfläche in der Straße ‚Rühberg‘ 10 wird derzeit durch die Stellplatzanlage der Kreissparkasse Soltau genutzt und befindet sich auch in deren Besitz. Der Standort schmiegt sich direkt an den zentralen Versorgungsbereich an, wenngleich keine direkte Sichtbeziehung zum Kernbereich der Innenstadt besteht und es sich hierbei eher um eine städtebauliche Randlage handelt. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist über die Straße ‚Rühberg‘, mit Anbindung an die B 71 im Norden und die L 163 in südlicher Richtung, grundsätzlich gegeben, wenngleich der Straßenquerschnitt für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht optimal ist. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle ‚Johanniskirche‘ in rd. 300 m nördlicher Entfernung. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit gesichert. Im FNP ist die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Zudem liegt die Fläche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 und ist als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) festgesetzt.



Abbildung 11: Parkplatz der Kreissparkasse Soltau in der Straße ‚Rühberg‘



Abbildung 12: Blick entlang der Straße 'Rühberg' in Richtung Norden



Abbildung 13: Kreuzungsbereich Rühberg/Blumenstraße

Das unmittelbare Standortumfeld wird neben vereinzelt Wohngebäuden und vor bewaldeten Grünflächen im Norden vor allem durch größere Bürogebäude geprägt, darunter direkt gegenüber die Kreissparkasse Soltau und in südlicher Richtung das Finanzamt Soltau und das Amtsgericht. In westlicher Richtung befinden sich vorwiegend bewaldete Grünflächen.

Der Prüfstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und ist somit grundsätzlich für einen Nahversorgungsbetrieb geeignet. Die Grundstückfläche von etwa 4.000 qm ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Getränkemarkt hier ansiedeln zu können. **Nach Informationen der Stadt Soltau bestehen jedoch seitens der Kreissparkasse Überlegungen, das Bestandsgebäude zu modernisieren und evtl. zu erweitern. Die**



Stellplatzfläche ist dafür unverzichtbar. Das Grundstück steht dementsprechend nicht zur Verfügung.

Potenzialfläche E: Am Alten Stadtgraben

Der Prüfstandort an der Straße ‚Am Alten Stadtgraben‘ befindet sich im nord-westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs, gegenüber des Bürgeramts Soltau. Die Fläche ist derzeit durch die bewaldete Grünfläche der Kirche geprägt. Aufgrund der Lage an der L 163 ist das Grundstück grundsätzlich gut zu erreichen. Gleichwohl ist der Verkehrsweg zu dem Grundstück über die L 163 noch nicht erschlossen und es stellt sich angesichts der Nähe zur stark frequentierten Kreuzung L 163/ B 71 auch die Frage, ob es verkehrstechnisch überhaupt möglich wäre, auf der L 163 eine Zu- und Abfahrt einzurichten. Auch vom Rühberg aus oder von der B 71 besteht aktuell keine Zuwegung. Dementsprechend wäre mit der Vorhabenrealisierung voraussichtlich ein größerer Eingriff in die Straßenführung verbunden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen ‚Johanniskirche‘, ‚Mühlenstraße‘ und ‚Wilhelmstraße‘ in rd. 300 m bis 400 m Entfernung. Ergänzend ist der Standort sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad gut zu erreichen. Der FNP weist die Fläche als Kerngebiet aus und im hier relevanten B-Plan Nr. 72 sind die betreffenden Flächen als Gemeinbedarf „Kirche“, Mischgebiet und Privates Grün festgesetzt.



Abbildung 14: Prüfstandort Am Alten Stadtgraben



Abbildung 15: Blick entlang der L 163 in Richtung Süden

Das unmittelbare Standortumfeld ist von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Unmittelbar nördlich grenzen eine Filiale der Bausparkasse sowie ein Museum an und ferner verläuft hier die B71 in West-Ost-Richtung. Direkt östlich der Potenzialfläche prägt der Verlauf der L 163 das Umfeld und dieser gegenüberliegend beginnt der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt, wo mit Rossmann, Lidl und C&A große Magnetbetriebe der Innenstadt angesiedelt sind. In südlicher Richtung befinden sich vereinzelt Wohnhäuser, ehe sich das Amtsgericht anschließt. Unmittelbar westlich befinden sich neben einer Kirche noch weitere konfessionelle Einrichtungen.



Abbildung 16: Blick entlang der L 163 in Richtung Norden



Der Prüfstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und ist somit grundsätzlich für einen Nahversorgungsbetrieb geeignet. Die Grundstückfläche von etwa 3.600 qm ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Getränkemarkt hier ansiedeln zu können. Allerdings ist nochmals auf die Problematik der verkehrlichen Erschließung zu verweisen. Ohnehin befindet sich die Fläche im Besitz der Kirche, welche einer Bebauung der Grünfläche allenfalls für kleinteilige gemischte Nutzungsstrukturen, aber nicht für größere Einzelhandelsbetriebe zustimmen würde. **Darüber hinaus ist gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Soltau aus 2019 für den Standort das Handlungsfeld Wohnen definiert worden.** Konkret ist für die Fläche perspektivisch die Etablierung innovativer Wohnprojekte vorgesehen, so dass die Ansiedlung eines Getränkemarkts diesem berechtigten Interesse der Stadt Soltau entgegensteht. **Auch dieser Prüfstandort ist somit steht somit nicht zur Verfügung.**



Fazit

Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass es grundsätzlich mehrere Standortalternativen für den Getränkemarkt in integrierter Lage bzw. im Bereich der Soltauer Innenstadt gäbe. Gleichwohl steht keine dieser Standortalternativen tatsächlich zur Verfügung. Anderweitige Nutzungen oder Entwicklungsabsichten der Eigentümer, Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen, Probleme bei der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke sowie konkurrierende städtische Entwicklungsplanungen stehen dem entgegen. Insofern kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es innerhalb oder im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt keine Fläche gibt, die als Standortalternative zur Verfügung steht und auf die der Getränkemarkt verwiesen werden könnte. Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können somit erfüllt werden:

Mind. 90 % der Verkaufsfläche im period. Bedarf	✓
Lage im zentralen Siedlungsgebiet	✓
Räumlicher Bezug zur Wohnbebauung	✓
Anbindung an den ÖPNV	✓
Städtebauliches Entwicklungskonzept vorhanden	✓
Städtebaulich integrierte Lage vorhanden	✓
Keine Möglichkeit der Ansiedlung in der städtebaul. integrierten Lage	✓

Mit freundlichen Grüßen

gez. Boris Böhm

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH