

59. Änd. des Flächennutzungsplanes: Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Stand: April 2025

<p>2.1</p>	<p><u>Landkreis Heidekreis, vom 06.02.2024</u> Zu dem o.g. Bauleitplan wird seitens des Landkreises Heidekreis folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Raumordnung Die Stadt Soltau möchte gerne dem Vollsortimenter Edeka an dem Standort in der Lüneburger Straße die Möglichkeit eröffnen, sich weiterzuentwickeln. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Getränkemarktes, oder eines Drogeriemarktes mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Zu der Planung liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner vom 30.06.2022 vor.</p> <p>Wie der Böhme-Zeitung vom 05.01.2024 zu entnehmen war, scheinen sich zwischenzeitlich aber die Planungen nur auf einen Getränkemarkt zu konzentrieren, da die durch das Einzelhandelskonzept festgestellte Lücke im Bereich der Drogerie durch die Ansiedlung der Drogeriekette Müller im Fachmarktzentrum Almhöhe geschlossen wird. Daher bewertet die raumordnungsrechtliche Stellungnahme auch ausschließlich die Ansiedlung eines Getränkemarktes. Das Büro Dr. Lademann & Partner kommt in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten 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 Getränkemarkts mit 800 qm nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben der Ansiedlung eines Getränkemarktes somit gerecht“ (Seite 54).</p> <p>„Das Vorhaben wird in allen untersuchten Ansiedlungsalternativen hingegen dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot vollständig gerecht“ (Seite 55).</p> <p>Zu dem Integrationsgebot wird festgestellt, dass der Vorhabenstandort zwar keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, dieser allerdings im Einzelhandelskonzept als ergänzender „privilegierter Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen wird und sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt</p>	<p>Raumordnung Hinsichtlich der Einhaltung des Integrationsgebotes ist anzuführen:</p> <p>Der Landkreis Heidekreis hat 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.</p> <p>Zum Nachweis der Kompatibilität des Vorhabens mit der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes hat der Fachgutachter Dr. Lademann & Partner eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt. Maßgeblicher Inhalt ist die Prüfung alternativer (integrierter) Standorte für das Vorhaben. Es zeigte sich, dass keine der möglichen alternativen Lagen in der Soltauer Innenstadt tatsächlich verfügbar ist. Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können</p>
------------	--	--

<p>werden können.</p> <p>Zu diesen Feststellungen nimmt die Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Der Stadt Soltau kommt nach dem niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) die Funktion eines Mittelzentrums zu. Der Standort befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Soltau und ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum Lüneburger Straße ausgewiesen. 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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Ausnahmeregelung 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</p>	<p>somit erfüllt werden.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der die raumordnerisch betroffenen Behörden / Träger öff. Belange nochmals beteiligt werden.</p> <p>Die Ausarbeitung wurde der Begründung beigelegt, die Begründung wurde an den entsprechenden Stellen inhaltlich ergänzt.</p> <p>Den diesbezüglichen Hinweisen des Landkreises wurde somit gefolgt.</p>
---	--

<p>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 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).</p> <p>„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).</p> <p>Ergänzend ist anzumerken:</p> <p>1. Bei der Einordnung in die Gesamtplanung unter Nr. 4.1. Raumordnung und Landesplanung</p> <p>a. Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Hierüber ist bereits mit Schreiben vom 16.11.2021 folgende Information an die Stadt Soltau ergangen:</p> <p>Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. Adressat des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes sind - wie auch beim Landes Raumordnungsprogrammes (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) - alle Träger öffentlicher Planungen, also auch die Kommunen als Träger der Bauleitplanung. In diesem (Bundes-) Raumordnungsplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und des RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.</p> <p>Der Landkreis Heidekreis hat hinsichtlich des formalen Umgangs mit den Zielfestlegungen (Z) des (Bundes-) Raumordnungsplanes vom Land bisher lediglich folgende Informationen erhalten:</p>	<p>Zum Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz erfolgen Ergänzungen in der Begründung. Die hier vorliegende Änderungsfläche wird von den diesbezüglichen Belangen nicht berührt.</p> <p>Die Ausführungen zum RROP 2015 – Entwurf – werden modifiziert bzw. gestrichen.</p>
---	---

Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor. Bindend ist hier lediglich die Vorgabe, dass eine Prüfung/inhaltliche Auseinandersetzung zu erfolgen hat. Ergeht eine Festlegung, ergibt sich die ordnungsgemäße Abwägung aus der Begründung der Festlegung. Ergeht keine Festlegung, erfordert dies eine ordnungsgemäße Abwägung mit einer Dokumentation der Auseinandersetzung der Prüfvorgabe.

Für den Plansatz II.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert. Hingegen ist mit dem Plansatz II.1.3 (Z) wieder ein Festlegungsauftrag enthalten. Das Ziel II.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten. In den Plansätzen III.1 (Z) und III.2 (Z) sind wiederum Festlegungsaufträge enthalten. In Bezug auf die Grundsätze der Raumordnung (G) besteht nur eine Verpflichtung, die Inhalte dieser in die Abwägung einzustellen. Unabhängig von einer Übernahme der Festlegungen in das LROP und das RROP gelten die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes Hochwasserschutz unmittelbar.

Aus diesem Grund ist im Zuge der kommunalen Bauleitplanverfahren, neben den Inhalten des LROP und RROP zukünftig auch die Inhalte des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz in die Plankonzeption einzustellen und im Zuge der Abwägung zu behandeln. Wie bei LROP und RROP sollte bei Nichtbetroffenheit in der Begründung eine Befassung mit dem (Bundes-) Raumordnungsplan dokumentiert werden. Anderenfalls sind Abwägungsfehler nicht ausgeschlossen.

b. Es wird auf den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises aus dem Jahr 2015 Bezug genommen. Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Ein Bezug zu dem Entwurf aus dem Jahre 2015 sollte insoweit nicht mehr hergestellt werden.

<p>Planungsrecht In der Begründung zum Flächennutzungsplan steht immer noch, dass die Ansiedlung eines Getränkemarkts oder Drogeriemarktes geplant ist. Da jedoch die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes im Bereich des Fachmarktzentrums Almhöhe feststeht, ist kein weiterer Bedarf für einen Drogeriemarkt vorhanden. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Durch den Bau eines weiteren Marktes entsteht eine Agglomeration. Die Anwendung der Ausnahmeregel wurde immer noch nicht ausreichend abgearbeitet und ist zu ergänzen.</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bevorzugt bereits auf F-Plan Ebene Regelungen zu Außenbeleuchtung und Werbeanlagen zu treffen sind. Im Zuge der Betrachtung ist auf die artenschutzrechtlichen Konflikte einzugehen (Insekten). Hierbei sollte auf eine insektenfreundliche Beleuchtung geachtet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hierbei eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegeln empfohlen.</p> <p>Denkmalpflege Bei der oben genannten Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.</p> <p>Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel.05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.</p> <p>Immissionsschutz Gegen die in der Flächennutzungsplanänderung geplanten Maßnahmen bestehen aus</p>	<p>Planungsrecht Die Begründung wird hinsichtlich der Ansiedlungsziele modifiziert.</p> <p>In Hinblick auf die Ausnahmeregelung wird auf die obigen Ausführungen zur Raumordnung verwiesen.</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz In der F-Planung können keine verbindlichen Regelungen zur Beleuchtung erfolgen. Die Stadt hält es für hinreichend, wenn dies auf Bebauungsplanebene erfolgt.</p> <p>Die Begründung wird jedoch dazu hinweisend ergänzt, um bereits frühzeitig auf diesen Belang aufmerksam zu machen.</p> <p>Denkmalschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der allg. Hinweis I wird dazu ergänzt.</p> <p>Immissionsschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis</p>
---	--

<p>der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Betriebsparameter, passiver / aktiver Lärmschutz) werden im möglichen Baugenehmigungsverfahren bewertet, da sie in dieser Planungsphase noch nicht abschließend vorliegen können.</p>	<p>genommen, Auswirkungen auf die vorliegende Planungsebene ergeben sich nicht.</p>
--	---

<p>2.8</p>	<p><u>IHK, vom 18.01.2024</u> Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15.12.2023, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zu der o.g. Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ geschaffen werden. Konkret ist neben dem bereits etablierten Edeka-Markt eine weitere Fachmarktnutzung geplant, die den Einzelhandelsstandort ergänzen soll. Zur Diskussion steht neben einem Getränkemarkt auch ein Drogeriemarkt.</p> <p>Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens: Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zieht die IHK Lüneburg-Wolfsburg neben den Interessen der Mitglieder unsere Industrie- und Handelskammer insbesondere die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und jene in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) heran.</p> <p>I. Nach dem Kongruenzgebot: Großflächige Einzelhandelsprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Kommune entspricht (Kongruenzgebot nach LROP). Für Vorhaben mit periodischem Hauptsortiment umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich immer nur das eigene Gemeinde- bzw. Stadtgebiet.</p> <p>Die IHK Lüneburg-Wolfsburg teilt die Einschätzungen der Gutachter, dass der anzuwendende Kongruenzraum aus der Stadt Soltau selber besteht. Das</p>	<p>Vorab sei angeführt, dass ein Drogeriemarkt zwar noch Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens ist, aber nicht mehr Ansiedlungsziel. Dieses ist nunmehr ausschließlich ein Getränkemarkt, was in der verbindlichen Bauleitplanung auch entsprechend abgesichert werden wird.</p> <p>Unter dieser Prämisse gilt: Die Aussagen zum Kongruenzgebot, Abstimmungsgebot und Konzentrationsgebot werden zur Kenntnis genommen. Die Nachbarkommunen wurden im Verfahren beteiligt.</p> <p>In Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot folgt die Planung der Anregung der IHK, siehe oben.</p> <p>In Hinblick auf das Integrationsgebot gilt: Die IHK hat sich in ihrer Stellungnahme zum Planvorhaben dahingehend geäußert, dass sie das Integrationsgebot an dem genannten Standort als nicht erfüllt ansieht. Diese Ansicht wurde auch durch Gespräche mit dem Amt für</p>
------------	--	--

<p>Verträglichkeitsgutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Verbrauchern von außerhalb der Stadt Soltau generiert wird. Diese Annahme erscheint plausibel. Die Vereinbarkeit des Vorhabens in beiden Varianten mit dem Kongruenzgebot ist aus Sicht der IHKLW gegeben.</p> <p>II. Nach dem Abstimmungsgebot: Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung interkommunal abgestimmt wird (Abstimmungsgebot nach LROP).</p> <p>III. Nach dem Konzentrationsgebot: Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zu ihrer Stabilisierung bei. Es ist daher ein raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (Konzentrationsgebot nach LROP).</p> <p>Das Planvorhaben liegt eindeutig innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Soltau. Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.</p> <p>IV. Nach dem Integrationsgebot: Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken. Im Wesentlichen beschränkt sich das Integrationsgebot auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen nach dem Integrationsgebot im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen (Integrationsgebot nach LROP).</p> <p>Aufgrund der nicht-integrierten Lage liegt eine Verletzung des Integrationsgebotes (LROP) vor. Im Verträglichkeitsgutachten aus Juni 2022 wird hierzu die mögliche Anwendung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot des LROP 2017 abgehandelt.</p>	<p>Regionale Landesentwicklung Lüneburg verifiziert. Gleichzeitig hat der Landkreis in seiner Stellungnahme, siehe oben, auf die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot hingewiesen, welche für den Standort zum Tragen kommen könnte, sofern die Tatbestände erfüllt sind.</p> <p>Zum Nachweis der Kompatibilität des Vorhabens mit der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes hat der Fachgutachter Dr. Lademann & Partner eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt. Maßgeblicher Inhalt ist die Prüfung alternativer (integrierter) Standorte für das Vorhaben. Es zeigte sich, dass keine der möglichen alternativen Lagen in der Soltauer Innenstadt tatsächlich verfügbar ist. Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können somit erfüllt werden.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der die raumordnerisch betroffenen Behörden / Träger öff. Belange nochmals beteiligt werden.</p> <p>Die Ausarbeitung wurde der Begründung beigefügt, die Begründung wurde an den entsprechenden Stellen inhaltlich ergänzt.</p>
--	---

<p>Die Einschätzungen des Gutachters zu diesem Aspekt teilt die IHK nicht, denn in den zentralen Versorgungsbereich besteht keine Versorgungslücke, welche die Anwendung der Ausnahme zur Ansiedlung zusätzlicher Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der wohnortbezogenen Nahversorgung rechtfertigen würde. Die IHK empfiehlt deshalb der Stadt Soltau für das weitere Verfahren zu prüfen, ob das Planvorhaben möglicherweise als die Voraussetzungen für eine wohnortbezogene Nahversorgung im Sinne des LROP erfüllt. Sollte dies nachweisbar der Fall sein, würde die Planung aus dem Regelungsbereich des LROP Kapitel 2.3 herausfallen und planerisch rechtssicher umgesetzt werden können. Als wohnortbezogene Nahversorger im Sinne des LROP gelten Vorhaben mit 90 Prozent periodischen Sortimenten, die Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet sind und im Wesentlichen einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. In der Begründung des LROP zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3 werden diese Anforderungen an diese Ausnahmeregelung dahingehend konkretisiert, dass 50 Prozent der Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich (10-Minuten Fußweg, bzw. bis zu 1.000 m Entfernung) stammen müssen. Aus dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten geht allerdings nicht hervor, ob das Planvorhaben diese Vorgaben an einem „wohnortbezogener Nahversorger“ erfüllt. Wir empfehlen der Stadt Soltau eine entsprechende Prüfung durchzuführen bzw. zu beauftragen.</p> <p>V. Nach dem Beeinträchtigungsverbot: Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes. Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens (Beeinträchtigungsverbot nach LROP).</p> <p>Der Gutachter legt für beiden Planvarianten eine Wirkungsprognose vor, die die städtebaulichen Auswirkungen der Planungen auf schützenswerte Standorte im</p>	<p>Den diesbezüglichen Hinweisen der IHK wurde somit gefolgt</p>
---	--

Untersuchungsgebiet ermittelt. Aus Sicht der IHK sind die Annahmen zum prospektiven Umsatz beider Varianten plausibel.

Die Wirkungsprognose zum Getränkemarkt zeigen Umverteilungswirkungen an Einzelstandorten von maximal 2,2 % (ZVB Innenstadt 2,1 %). Diese Umverteilungen sind deutlich unterhalb der Abwägungsschwelle von 10 % und verteilen sich zudem auf diverse Betriebe an allen Standorten. Negative städtebauliche Folgen können daher aus Sicht der IHK für diese Planvariante ausgeschlossen werden.

Die zweite Planungsvariante sieht die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vor. Insbesondere vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes am Standortbereich Almhöhe, sind im Sortimentsbereich der Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 29 % (ZVB Innenstadt) zu erwarten. Diese Umverteilungen würden in der Innenstadt von Soltau zum größten Teil den vorhandenen Rossmann-Markt betreffen. Betriebsschließungen und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen können folglich nicht mehr ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann nur für das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Getränkemarktes eingehalten werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Wirkungsprognose zu der Planvariante zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes hat gezeigt, dass durch die Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet, insbesondere im ZVB Innenstadt, negative städtebauliche Effekte nicht auszuschließen sind. Daher sollte diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

Um die Planung abschließend bewerten zu können, sollte für das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Getränkemarktes geprüft werden, ob eine Einordnung als wohnortbezogener Nahversorger gelingen kann.