



Stadt Soltau


**Bebauungsplan Nr. 88
„Vogelbeerweg“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB – 01.04.2025

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A:	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	6
3.2 Raumordnerische Vorgaben	7
3.3 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz	7
3.4 Verträglichkeitsgutachten	7
3.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.6 Belange benachbarter Gemeinden	10
3.7 Sonstige Rahmenbedingungen	10
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	12
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	12
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	15
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	15
5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	15
5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung	16
6 Umweltbelange	17
6.1 Immissionsschutz	17
6.2 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	19
7 Flächenbilanz	20
Teil B:	21
1 Umweltbericht	21
2 Quellenangaben	30
Teil C:	31
Abwägung und Beschlussfassung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Ergänzungsbau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand 30.07.2022).....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 3: 59. Änderung des Flächennutzungsplans – Entwurfsfassung (unmaßstäblich)	10
Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich).....	12
Abbildung 5: Fotos vom Plangebiet (H&P).....	13
Abbildung 6: Ausschnitt Höhenplan – ohne Maßstab	14
Abbildung 7: Ausschnitt Lageplan Entwässerungskonzept	16
Abbildung 8: Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz – ohne Maßstab	19

Anlagen

- Anlage 1a: Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, vom 30.06.2022
- Anlage 1b: Dr. Lademann und Partner: Ergänzende Stellungnahme Integrationsgebot Getränkemarkt-Ansiedlung, Lüneburger Straße, Soltau, HH, vom 03.03.2025
- Anlage 2: Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Getränkemarktes in Soltau“, vom 31.05.2024
- Anlage 3: PGT Hannover: „Verkaufsflächenerweiterung EDEKA-Markt in Soltau, Verkehrliche Beurteilung mittels Simulationsmodell – ergänzende Stellungnahme“ vom 16.08.2022
- Anlage 4a/b: PGT Hannover: Verkehrliche Anbindung – Gesprächsvermerk / Plan-darstellung Konzeptskizze, 22.05.2024 / 24.06.2024

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ trat am 12.07.1994 in Kraft. Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet von Soltau, nördlich der Lüneburger Straße, B 71. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst im Westteil ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel, ergänzt um Gewerbegebiete, teils eingeschränkt, im Ostteil und im Nordteil Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiet.

Im Rahmen der 1. Änderung, rechtswirksam geworden am 21.12.2011, wurde der Westteil, sprich der Bereich westlich des Vogelbeerwegs, überplant, indem die über eine Vergrößerung des Sonstigen Sondergebietes die Zulässigkeitsvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel geschaffen wurden. Der Bereich östlich des Vogelbeerwegs wurde später im Zuge der 2. Änderung überplant, um den ansässigen gewerblichen Nutzungen gerecht zu werden.

Die hier vorliegende 3. Änderung hat zum Ziel, den Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem ergänzend zu der vorhandenen Hauptnutzung (Lebensmitteleinzelhandel) eine weitere diese ergänzende Nutzung ermöglicht wird, die eine aktuell unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in Anspruch nehmen soll. Diese ca. 3.000 m² große Fläche, Flurstück 70/10, ist ausweislich des B-Plans Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und soll nunmehr ebenfalls in Sonstiges Sondergebiet geändert werden. Zum Entwurf wurde eine räumliche Erweiterung um ca. 1.000 m² nach Osten vorgenommen, Flurstücke 70/11 und 86/18, um ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz abzusichern. Der gesamte Geltungsbereich umfasst mithin ca. 4.000 m².

Das Verfahren wurde bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat der Stadt Soltau.

2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Der Lebensmittelvollversorger am Standort Lüneburger Straße 97 in Soltau hat sich in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt und in diesem Zusammenhang auch die Verkaufsflächen erweitert. Damit ist das Baurecht für den Standort aktuell vollständig ausgeschöpft. Der Betreiber möchte den eigenen Standort gleichwohl weiterentwickeln und durch eine Fachmarktnutzung ergänzen. Für die dafür vorgesehene Grundstücksfläche besteht derzeit eine GEE-Ausweisung. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung in ein SO-Gebiet erforderlich, weil sich die mit dieser Planänderung verbundenen Planungsinhalte in den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandort einfügen und diesen ergänzen (Agglomeration von Verkaufsflächen), so dass eine Umsetzung innerhalb eines GE nicht möglich ist.

Der Betreiber des Einzelhandelsstandortes favorisiert in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines Getränkemarkts mit bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche. Es wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, welche Sortimente in welchem Umfang verträglich integrierbar, aber auch realistisch umsetzbar wären. Vor dem Hintergrund der fehlenden Zentren-einstufung des Standorts wurde der Fokus dabei auf nicht-zentrenrelevante Fachmärkte gelegt. Für die genannten Sortimente hat das Gutachten eine raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen, hierauf wird noch detaillierter eingegangen. Durch die Planung möchte die Stadt Soltau den bestehenden Standort sichern und eine Ergänzung ermöglichen.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung bringt im Abgleich zum planungsrechtlichen Bestand des B-Plans Nr. 88 in der für das Plangebiet maßgeblichen Fassung der ersten Änderung keine erheblichen Änderungen mit sich: Die künftige Versiegelung wird vergleichbar ausfallen. Der geplante Baukörper, vgl. folgender Abschnitt 3.1, wird hinsichtlich seiner Grundfläche deutlich hinter dem vormaligen, ca. 1.400 m² großen Bestandsbau, der mittlerweile abgerissen ist, zurückbleiben. D.h. es wird sich kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt einstellen.

Die im Norden und Westen befindliche Eingrünung bleibt vollständig erhalten, so dass auch erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild hier nicht erkennbar sind.

Für die konkrete Ausgestaltung der B-Plan-Festsetzungen war es erforderlich, die prospektiven Auswirkungen der (realistisch) möglichen Fachmärkte zu prüfen und die jeweils maximal am Standort verträglich entwickelbaren Verkaufsflächen rekursiv zu ermitteln (sog. Schwellenwertanalyse). Hierzu liegt Anlage 1 vor¹. Auf dieser Grundlage begründet sich die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Verträglichkeitsuntersuchung enthält Aussagen zu einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt – konkret beinhaltet die hier vorliegende Planung das Ziel, einen Getränkemarkt anzusiedeln – ein solcher ist auch Gegenstand der Untersuchung in Anlage 2.

Zur Planung wurde ein aktuelles „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Getränkemarktes in Soltau“, erstellt, vgl. Anlage 2². Dieses Gutachten stellt eine weitere Fortschreibung und Konkretisierung des Gutachtenstandes aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (vom 04.11.2022) dar und berücksichtigt auch Maßnahmen zur Lärminderung am Bestandsbau.

¹ Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, 30.06.2022

² Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Getränkemarktes in Soltau“, vom 31.05.2024

Eine Verkehrsuntersuchung beurteilt die Anbindung an die Lüneburger Straße, B 71, vgl. Anlage 3³. Konkret wurde eine Simulationsberechnung vorgenommen. Das Ergebnis der Berechnungen zeigte, dass mit nur geringen baulichen Anpassungen eine leistungsgerechte und verkehrssichere Anbindung des Projektstandortes an die B 71 erfolgen kann – siehe hierzu Anlage 4a/b.

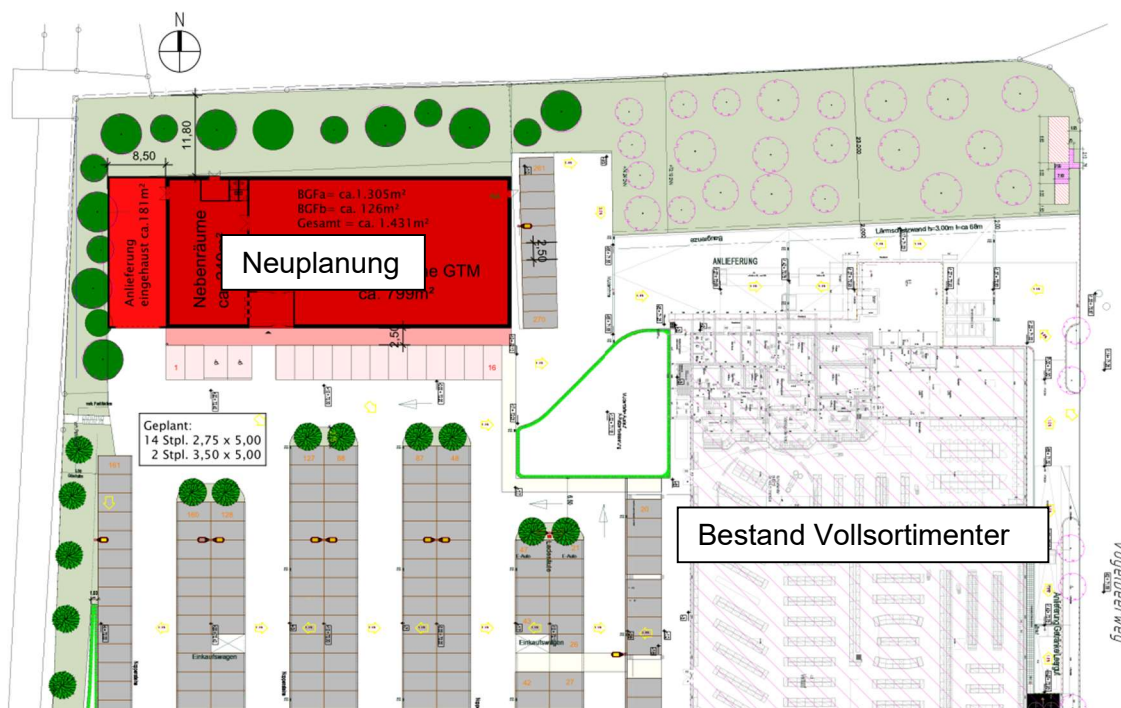
3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept

Die Anordnung des geplanten Ergänzungsbaus ist in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks des bestehenden Vollsortimenters vorgesehen, vgl. folgende Abbildung 1. Die Anlieferung ist abgewandt von empfindlichen Nutzungen an der Westseite geplant. Zusätzlich zu den bestehenden 285 Stellplätzen werden 16 weitere Stellplätze vorgesehen. Es sei betont, dass es sich um einen exemplarischen Gebäudekörper handelt. Fest steht jedoch, dass die Anlieferung an der Westseite erfolgen wird.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zu- und Abfahrten von der Lüneburger Straße bzw. die bestehende Stellplatzfläche.

Abbildung 1: Lageplan Ergänzungsbau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand 30.07.2022)



Die Anlieferung an der Westseite des Neubaus wurde vollständig eingehaust. Ebenfalls sind Maßnahmen zur Lärminderung am Bestand vorgesehen: Auch hier wird eine Einhausung der Anlieferzone erfolgen, zudem eine Modifizierung der Wallanlage – siehe hierzu im Einzelnen Anlage 2 bzw. Abschnitt 6.1 dieser Begründung.

³ PGT Hannover: „Verkaufsflächenerweiterung EDEKA-Markt in Soltau, Verkehrliche Beurteilung mittels Simulationsmodell – ergänzende Stellungnahme“ vom 16.08.2022

3.2 Raumordnerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis fungiert als Ergänzung zum Nds. Landesraumordnungsprogramm (2017 / 2022). Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt die Neuaufstellung des RROP (Beschluss des Kreistages vom Dez. 2023). Somit liegt aktuell kein RROP vor. Auf eine Berücksichtigung des insofern nicht mehr gültigen Entwurfs des RROP aus 2015 kann verzichtet werden.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind daher dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 / 2022 zu entnehmen:

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß LROP 2.2 01, 03, 05 ist: *„In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“*

Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

3.3 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan, in Kraft seit dem 01.09.2021, 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.

Der hier vorliegende Änderungsbereich liegt inmitten der Kernstadt von Soltau eindeutig außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten. Weder wird daher eine Hochwasserretention beeinflusst noch werden etwaige Maßnahmen (etwa baulicher Art) zum Hochwasserschutz erschwert. Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

3.4 Verträglichkeitgutachten

Das vorliegende Verträglichkeitgutachten, vgl. Anlage 1a, stellt fest: Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet liegt bei ca. 25.000 Personen. Das Mittelzentrum Soltau übernimmt bei den kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten die qualifizierte Versorgungsfunktion. Für den periodischen Bedarf ist das Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen, vgl. Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 8 LROP.

Der Gutachter untersuchte die Auswirkungen eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche, alternativ eines Getränkemarktes mit gleicher Größe. Von einem Tierfachmarkt, wie ursprünglich noch optional angedacht (vgl. Vorentwurf), wurde mittlerweile abgesehen, dieser wird daher nicht mehr betrachtet. Zwischenzeitlich wurde auch von einem Drogeriemarkt Abstand genommen – die diesbezüglichen Aussagen seien insofern rein nachrichtlich erwähnt.

Hinsichtlich möglicher Umsatzverteilungswirkungen gilt:

Bei Ansiedlung eines Getränkemarktes sind nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Dem Beeinträchtigerungsverbot wird entsprochen.

Bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes kann dem Beeinträchtigungsverbot nur entsprochen werden, sofern es sich dabei um den zweiten Drogeriemarkt innerhalb des zentralen Ortes handelt. Bei einem dritten Markt würden sich in den Kernsortimenten Umsatzverteilungen von ca. 25% ergeben. Im Fachmarktzentrum an der Soltauer Alm ist die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes geplant. Bei dessen Umsetzung wäre am Standort Lüneburger Straße ein (weiterer) Drogeriemarkt nicht verträglich (vgl. Gutachten, S. 44 ff). Für beide Ansiedlungsalternativen gilt, dass sie dem Konzentrations- wie auch dem Kongruenzgebot entsprechen.

Die Einordnung des Vorhabens in das raumordnerische Integrationsgebot wurde bereits in 2022 im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung, Anlage 1a, beleuchtet. Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Soltau und abweichender Einordnungen der Standortlage sollte die Einhaltung des Integrationsgebots einer neuerlichen Bewertung unterzogen werden. Es erfolgte gutachterlicherseits eine ergänzende Betrachtung, vgl. Anlage 1b.

Der in Rede stehende Planungsstandort wird von den maßgebenden Stellen als nicht integrierter Versorgungsstandort betrachtet, weswegen das geplante Vorhaben den raumordnerischen Zielsetzungen, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein sollen, widerspricht. Dabei wird das geplante Vorhaben in Verbindung mit dem Bestandsmarkt als großflächig angesehen (Agglomeration).

Um das Vorhaben am Standort genehmigungsfähig zu machen, bedarf es der Anwendung der Ausnahmeregel vom Integrationsgebot bzw. der Prüfung, ob diese anwendbar ist. 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.

Dieser Nachweis konnte mit der ergänzenden Stellungnahme des Fachgutachters erbracht werden. Dabei hat der Fachgutachter u.a. die Verfügbarkeit von potentiell geeigneten Alternativflächen in integrierter Lage geprüft. 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. Einzelheiten sind Anlage 1b zu entnehmen.

Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können somit erfüllt werden.

Auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Soltau⁴, das vom Rat der Stadt Soltau am 21.12.2023 beschlossen wurde, wird zudem verwiesen. Dieses weist den in Rede stehenden Standort an der Lüneburger Straße als Nahversorgungszentrum aus. Dabei wird der hier ge-

⁴ Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Soltau – Einzelhandel- und Zentrenkonzept, Endbericht, HH, 24.11.2023. Das Konzept kann bei der Stadt Soltau oder dem Planverfasser abgefordert werden – auf eine Beifügung als Anlage zur Begründung wird aufgrund des Umfangs verzichtet.

plante Getränkemarkt bereits als in Planung befindlich berücksichtigt⁵. Dem Konzept ist dazu zusammenfassend, vgl. S. 125 unten, zu entnehmen: „Das Nahversorgungszentrum Lüneburger Straße übernimmt in Funktion eines innenstadtergänzenden Nahversorgungszentrums insbesondere für das östliche Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist als modern und zukunftsfähig einzustufen. Mit dem E-Center ist der größte Lebensmittelmarkt der Stadt im NVZ verortet, der durch weitere (wenige) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird. Das NVZ weist daher eine hohe Anziehungskraft auf“.

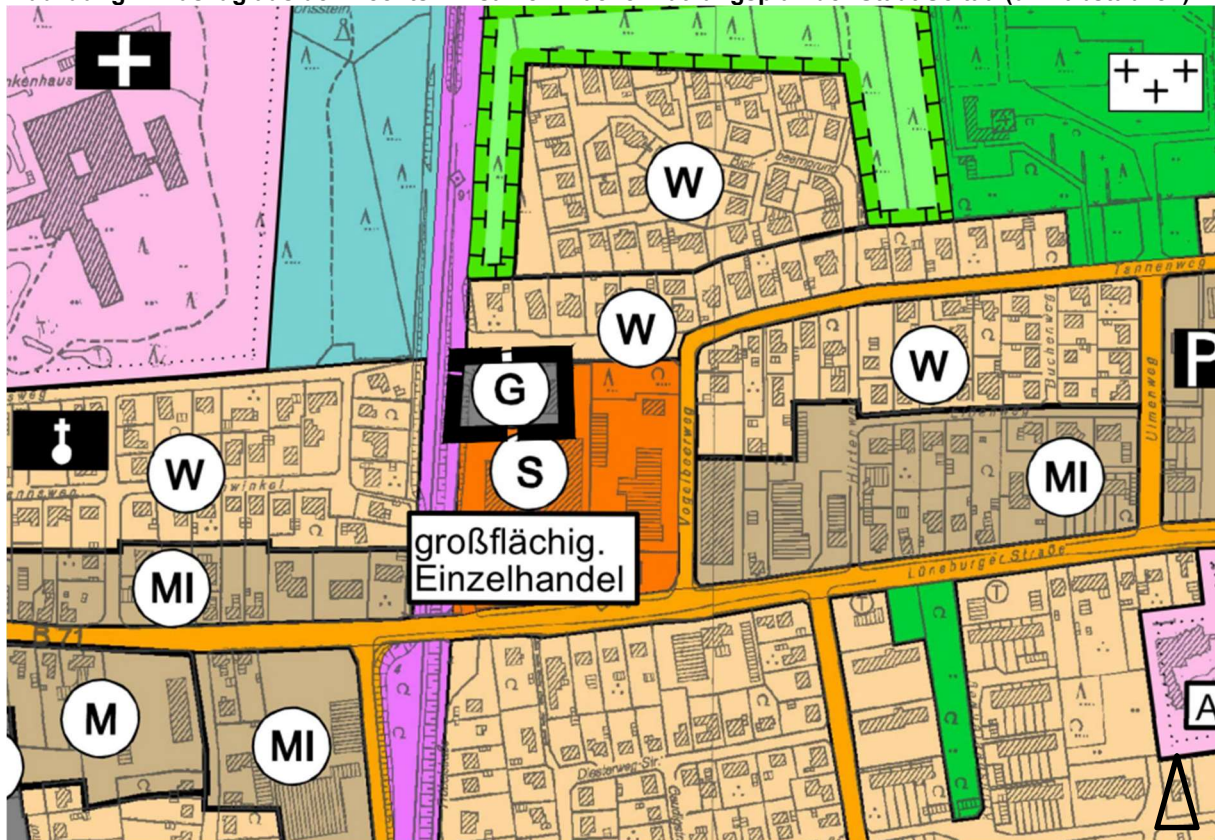
Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs.

3.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplan hat die Stadt Soltau eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans dahingehend vorgenommen, dass die vormalig, siehe Abbildung 2, dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche, S, geändert wurde, siehe Abbildung 3. Damit wurde die Darstellung an die unmittelbare Umgebungsnutzung angepasst, so dass die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Gesamtstandortes für großflächigen Einzelhandel vorliegen.

Die 59. Änderung wurde parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert.

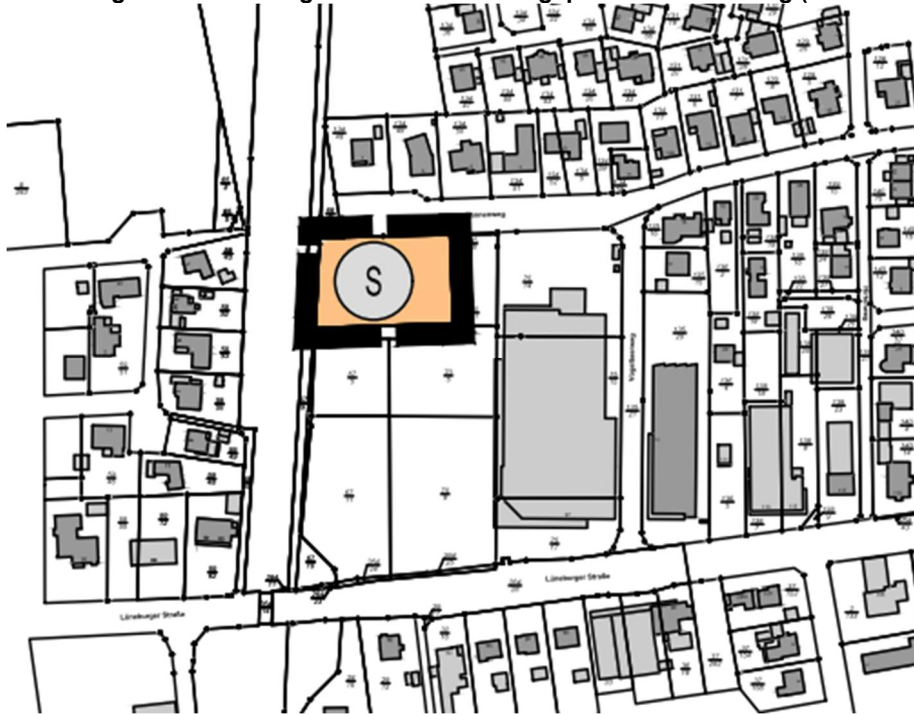
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich)



⁵ Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitteln (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 Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP).

Der vormalige gültige und für die Umgebung des Änderungsbereichs nach wie vor gültige Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellte bzw. stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche, G, dar. Die Lage des Plangebiets ist auf nachstehender Abbildung markiert. In der Umgebung dargestellt ist eine Eisenbahnstrecke (westlich vorbeiführend), die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, betreffend das übrige Planungsgrundstück, sowie Wohnbaufläche W und Mischgebiet, MI.

Abbildung 3: 59. Änderung des Flächennutzungsplans – Endfassung (unmaßstäblich)



3.6 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren unter Bezug auf das Verträglichkeitsgutachten erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

3.7 Sonstige Rahmenbedingungen

Die Hinweise zum Denkmalschutz und Bodenschutz sind aufgrund potentieller unmittelbarer Auswirkungen in der Umsetzungsphase auf dem Plan vermerkt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage-treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könn-

ten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Östlich, außerhalb des Plangebietes, wird ein Altlastenstandort „Hirtenweg I + II“ dargestellt.⁶ Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Jedoch liegt bereits aus dem Jahr 2009 eine Luftbildauswertung vor, die dies nicht bestätigte. Insofern sieht die Stadt hier keinen weiteren Handlungsbedarf.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Der Leitungsbetreiber bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

GasLINE GmbH

Die GasLine GmbH wies darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet eine Trassenführung der Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage) befindet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt wies darauf hin, dass für den Änderungsbereich Erdölaltverträge bestehen. Darüber wird darauf hingewiesen, dass geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen sollen.

DB AG

Die DB AG wies darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

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. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmis-sionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

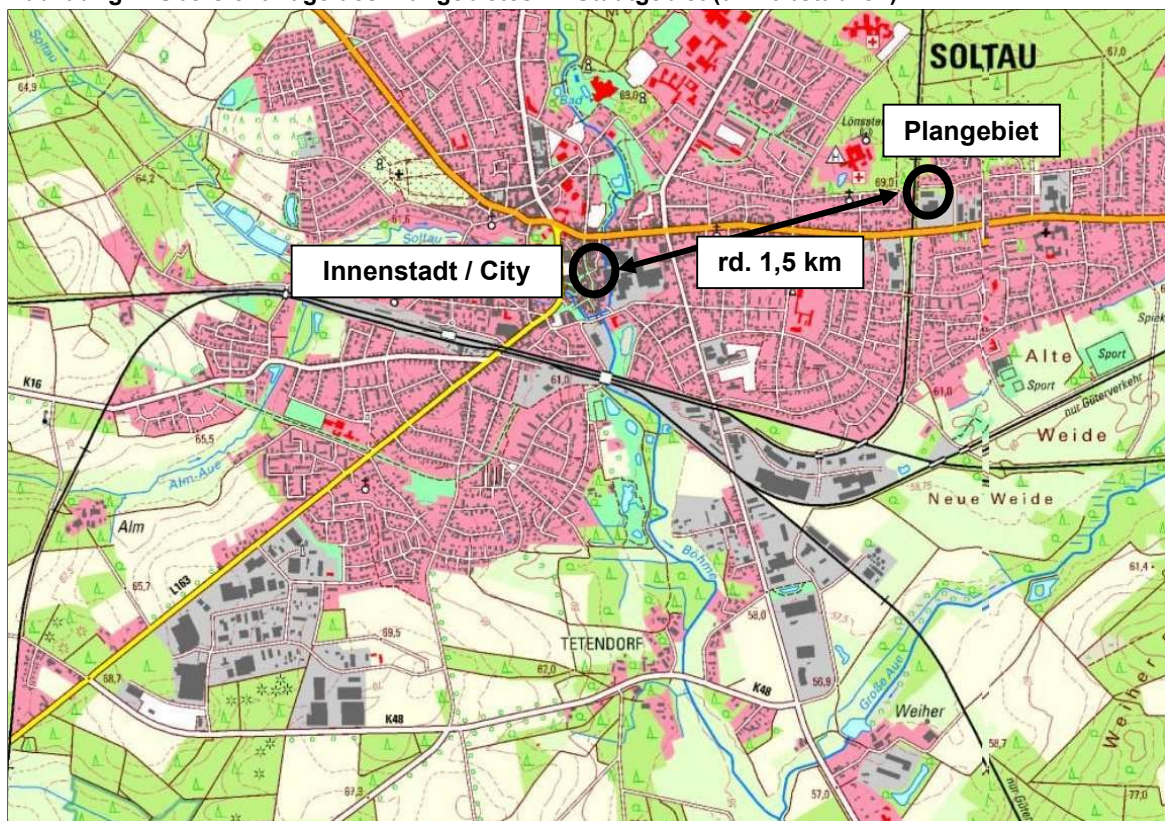
Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Soltau, nördlich der Lüneburger Straße, B 71. Er wird im Norden begrenzt von Wohnbebauung. Westlich verläuft die Bahnstrecke 1712 Walsrode - Buchholz (Nordheide). Das Plangebiet umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind Wohnnutzungen.

Prägend im Umfeld des Plangebietes ist die Begrünung sowohl an der Nordkante als auch an der Westkante, wobei vor allem nach Norden eine wirksame visuelle wie auch lärmtechnische Abschirmung durch eine 3,0 m hohe Verwallung, gelegen auf dem Planungsgrundstück, erfolgt.

Der hier überplante Änderungsbereich wies bis vor 3 Jahren noch eine Bebauung („Bowling-Center“) auf. Die baulichen Anlagen wurden bereits abgerissen.

Die Soltauer Innenstadt liegt ca. 1,5 km entfernt.

Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)⁷



Überplant werden die Flurstücke 70/10, 70/11 und 86/18, Flur 13, Gemarkung Soltau.

Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

⁷ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 5: Fotos vom Plangebiet (H&P)



Verwaltung Nordseite sowie Blick über Planungsfläche in Richtung bestehender Markt

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE, fest. In Fortsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 i.d.F. der ersten Änderung wird mit der hier vorliegenden 3. Änderung für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Um das Sondergebiet vom bestehenden Sondergebiet abzugrenzen, erfolgt eine Bezeichnung als SO 1.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird eine konkrete Nutzungsfestsetzung vorgenommen, die die raumordnerisch zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen von Dr. Lademann berücksichtigt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf mit max. 800 m² Verkaufsfläche und folgender Sortimentsvorgabe:
 - Getränke.

Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Weiterhin zulässig sind:

- Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen inkl. Einkaufswagenboxen,
- Stellplätze.

Der Klarheit halber sei betont, dass Stellplätze nicht nur im zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB abgegrenzten Bereich zulässig sein sollen, sondern (zumindest untergeordnet) auch südlich des Gebäudes, sprich innerhalb der überbaubaren Fläche des SO-Gebietes.

Zudem sei klarstellend angemerkt: Winkelstützen betrachtet die Stadt Soltau als Nebenanlagen (ob solche hier erforderlich sind, sei dahingestellt).

4.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung werden für die hier vorliegende 3. Änderung sinnfällig und in Teilen übernommen.

Es werden Regelungen zur Fassadengestaltung, bezüglich Material und Farben, gemacht. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in der äußeren Gestaltung an den bereits vorhandenen Gebäuden orientieren.

Darüber hinaus werden Vorgaben zu Werbeanlagen sowie zu den Beleuchtungen (Reduzierung von Lichtimmissionen, Insektenschutz) formuliert.

Insgesamt stellen die Örtlichen Bauvorschriften ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung sicher und orientieren sich an den Vorgaben der 1. Änderung.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Süden an die „Lüneburger Straße“ B 71 erfolgen. Zur Entwurfsfassung wurde die detaillierte Zu- und Ausfahrtssituation durch einen Verkehrsgutachter geprüft, siehe dazu Anlagen 3 und 4. Zunächst wurde anhand einer Verkehrssimulation die grundsätzliche Leistungsfähigkeit überprüft. In Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde sich für eine Ertüchtigung der Einmündung analog Variante 3 der Simulation entschieden.

Die damit einhergehenden Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück des Einzelhändlers, vgl. Anlage 4, sowie die Ummarkierungsarbeiten im Straßenraum der B 71 werden zeitgleich mit Erstellung des Bauvorhabens durchgeführt. Die Kosten liegen beim Verursacher. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung möglich.

Mit der Landesbehörde werden dazu entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Die Erschließung über die südlich angrenzenden Stellplatzflächen ist gesichert, da es sich um einen Eigentümer handelt. Daher kann von der Festsetzung eines Fahrrechtes abgesehen werden. Mit Blick auf § 30 Abs. 1 BauGB ergeht jedoch mit § 6 eine klarstellende textliche Festsetzung dazu.

Fußgänger

Die Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt zuvorderst ebenfalls von der B 71, Lüneburger Straße. Es besteht eine bedarfsgesteuerte Fußgängerampel, die die sichere Erreichbarkeit des Marktstandortes auch von der Südseite der B 71 gewährleistet.

Bereits in den Planungen zum Wohngebiet nördlich des Tannenweges Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre enthalten war das Bestreben der Stadt Soltau, mittels einer Fußgängerbrücke über die Bahnlinie Buchholz - Soltau zwischen Lönsweg und Tannenweg die Anbindung des gesamten Gebietes nördlich der Lüneburger Straße und östlich der Bahnlinie an den Klinik-, Kur- und Freizeitbereich zu verbessern, vgl. z.B. Erläuterungsbericht zur seinerzeitigen 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Zielsetzung besteht nach wie vor.

Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Nr. 66-32-4711 vom 17.01.2017) soll dementsprechend geändert werden. Ein Anschluss von weiteren Flächen an den RW-Kanal erfolgt nicht.

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenwasserableitung kann mit dem Konzept erbracht werden, zumindest soweit für das vorliegende Bauleitplanverfahren geboten. Im Zuge der Bauantragstellung erfolgt eine konkretisierende Fortschreibung, soweit erforderlich.

Brandschutz

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 werden bereits für den großflächigen Bestandsbau durch das Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum gewährleistet (mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung). Aus dem hier geplanten Erweiterungsbau ergeben sich keine darüber hinaus gehenden Anforderungen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Einsatzfahrzeuge ist über die vorhandenen Zufahrten von der Lüneburger Straße sowie die umliegenden Straßen Vogelbeerweg und Tannenweg gegeben.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Immissionsschutz

Bereits zum Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans Ende 2023 wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung für den Gesamtstandort vorgelegt¹¹. Danach war festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags an allen maßgeblichen Immissionspunkten sicher eingehalten werden. Es wurde festgestellt, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Drogerie- oder Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wurde eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen. Für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung genügten diese Aussagen, da sie belegten, dass die Planungsziele auch unter lärmtechnischen Aspekten im Grundsatz realisierbar sind.

Das Gutachten wurde nunmehr nochmals fortgeschrieben: Bonk-Maire-Hoppmann Part-GmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 31.05.2024. Dabei wurde ein Augenmerk nicht nur auf den geplanten Erweiterungsbau gelegt, für den nun ausschließlich die avisierte Getränkemarktnutzung berücksichtigt wurde, sondern auch auf Maßnahmen zur Emissionsminderung am Bestandsmarkt, hier: Einhausung der Hauptladezone sowie zusätzliche Errichtung einer Lärmschutzwand auf einen Teilbereich des vorhandenen Lärmschutzwalls.

Für den Erweiterungsbau wurden als technische Dachanlagen zwei Wärmepumpen und zwei Kältemaschinen rechnerisch berücksichtigt. Ergänzend wurden auch die vorhandenen Dachanlagen auf dem Bestandsgebäude (zwei Wärmepumpen und eine Kälteanlage) anhand ihrer Datenblätter in das Rechenmodell eingearbeitet. Darüber hinaus wurde das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen berücksichtigt, ebenfalls die Liefertätigkeiten inkl. der Be- / Entladungsgeräusche.

¹¹ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, 3. Änderung des B-Plans Nr. 88, vom 04.11.2022

Die aktuellen Rechenergebnisse bestätigen nochmals die Ergebnisse des vormaligen Gutachtens. Der überwiegende Teil der berücksichtigten Immissionspunkte, d.h. die potentiell betroffenen empfindlichen Nutzungen, liegen gemäß TA-Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs des geplanten Getränkemarktes, d.h. die maßgeblichen Richtwerte werden um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Drei Immissionspunkte lagen im Einwirkungsbereich, jedoch wurde auch hier eine Unterschreitung der maßgeblichen Richtwerte von 5-9 dB(A) errechnet. Lediglich bei einem Immissionspunkt leistet der künftige Getränkemarkt einen maßgeblichen Beitrag zum Gesamtpegel (Punkt 11, westlich der Bahnstrecke gelegen).

In der Gesamtbetrachtung des Standortes, Erweiterungsbau und Bestand ist festzuhalten: Die maßgebenden Richtwerte werden sicher eingehalten. Die höchste Belastung ergibt sich an der Nordostecke des Grundstücks, im Bereich der Anlieferzone des Bestandsmarktes. Aber auch hier werden die Richtwerte um rd. 2 dB(A) im Reinen Wohngebiet am Tannenweg und rd. 5 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet am Vogelbeerweg unterschritten. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelergebnisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.

Das Gutachten hat die Kühl- und Lüftungstechnik besonders detailliert betrachtet. Auch hier gilt, dass für die besonders betroffenen Punkte nordwestlich des Marktgrundstücks eine Unterschreitung von 2-4 dB(A) ermittelt wurde.

Folgende organisatorische Anforderungen an den Schallschutz sind zu berücksichtigen:

- Eine Nachtanlieferung vor 6.00 Uhr morgens oder nach 22.00 Uhr abends ist unzulässig.
- Pkw-Abfahrten von Kunden- oder Mitarbeitern vor 6.00 Uhr morgens oder nach 22.00 Uhr abends sind zu durch organisatorische Maßnahmen zu unterbinden. D.h. eine Ausweitung der Ladenöffnungszeiten (derzeit 7.30 Uhr bis 21.00 Uhr) muss dies berücksichtigen.

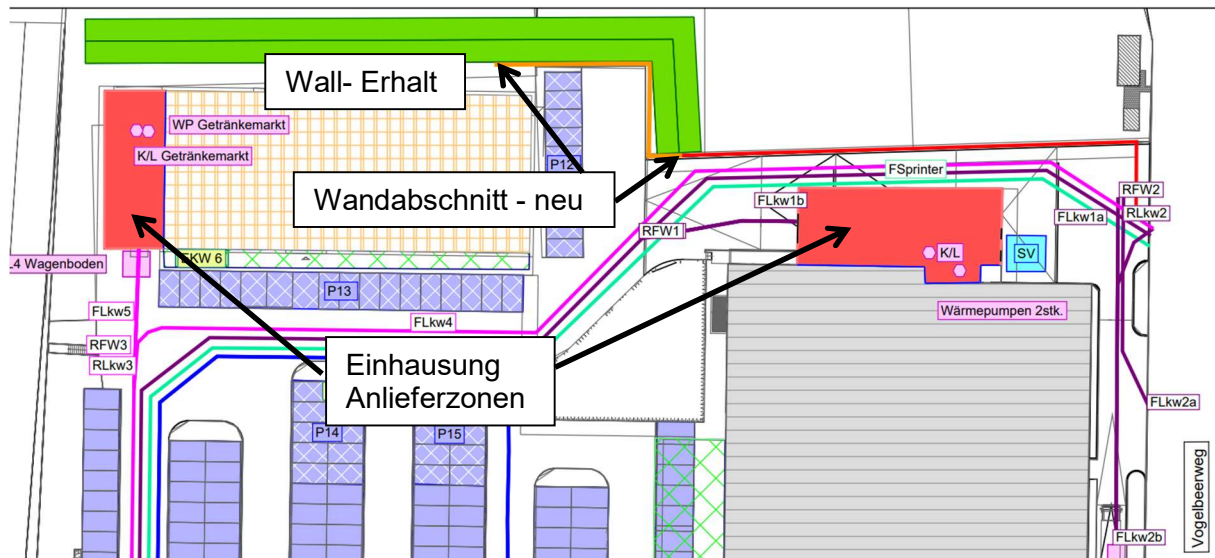
Folgende bauliche Maßnahmen an den Schallschutz sind zu berücksichtigen:

- Nördlich der bestehenden Hauptladezone besteht eine 3,0 m hohe¹² und ca. 79,0 m lange Lärmschutzwand. Diese ist zu erhalten und Richtung Westen bzw. Norden zu verlängern: OK neu mind. 76,25 m ü NHN. Der bestehende Wall mit 3,0 m Höhe ist ebenfalls zu erhalten.
- Die geplante Anlieferzone sowie die bestehende Anlieferzone sind vollständig einzuhäuschen. Das Schalldämmmaß der verwendeten Materialien für Wand und Dach muss mind. $R_w \geq 30$ dB betragen.
- Fahrbahnoberflächen (betr. neue Stellplatzbereiche im Umfeld des Erweiterungsbaus) in Asphalt auszuführen sind (analog des Bestandes).

Die Regelungen im Plangebiet werden textlich festgesetzt. Darüber hinaus wird auf den Allgemeinen Hinweis III verwiesen. Dort wird vollständigheitshalber auch angesprochen, dass bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden muss, um die immisionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

¹² Die Krone des Walls liegt bei ca. 74 m ü NHN im Mittel, vgl. Abbildung 6 und damit ca. 3,5 m über Straßenniveau Tannenweg.

Abbildung 8: Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz¹³ – ohne Maßstab



Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat der Stadt Soltau, zur Einsicht bereit.

6.2 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung besteht im Plangebiet bereits umfangreiches Baurecht.

Der Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst. Für das gesamte Plangebiet gilt, dass der bestehende Bebauungsplan bereits Baurecht schafft, welches ohne Rücksicht auf artenschutzrechtliche Belange jederzeit umgesetzt werden könnte.

Aus Gründen des Insektenschutzes sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung, wie z.B. eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegeln verwendet werden. Hierzu erfolgt eine Regelung in Nr. 3 der Örtlichen Bauvorschriften.

Etwaiger Regelungen zur Kompensation bedarf es unter Bezug auf § 1a bis 3 Satz 6 BauGB nicht, zumal der Umfang der zulässigen Versiegelung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BP 88 i.d.F. der 1. Änderung zulässig ist.

§ 4 der textlichen Festsetzungen sichert unter Bezug auf die Planfassung der 1. Änderung die Bepflanzung des Walls im Übergang zum Tannenweg. Es wird Bezug genommen auf die Pflanzliste der 1. Änderung. Diese lautet wie folgt:

¹³ Quelle: Lärmgutachten, siehe dort Anlage 2.

Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, ST U 12-14 cm):
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Weißdorn (*Crateagus* in Arten).

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm):
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weiden (*Salix* in Arten)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeinde Schneeball (*Viburnum opulus*).

7 Flächenbilanz

Festsetzungen i.d.F. der 1. Änderung:	GE: 3.000 m ²	SO: 1.000 m ²
Festsetzungen i.d.F. der 3. Änderung:	GE: -	SO: 4.000 m ²

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S.2 UVPG wird festgehalten: „Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“

Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende 3. Änderung hat zum Ziel, den Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem ergänzend zu der vorhandenen Hauptnutzung (Lebensmitteleinzelhandel) eine weitere diese ergänzende Nutzung ermöglicht wird, die eine aktuell unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in Anspruch nehmen soll. Diese ca. 3.000 m² große Fläche, Flurstück 70/10, ist ausweislich des B-Plans Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und soll nunmehr ebenfalls in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 59. Änderung wird eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1,25 km Entfernung in südlicher Richtung.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung dar. Die Wertigkeit der „Landschaftsbildeinheit“ wird als sehr gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für das Plangebiet keine besondere Darstellung ab. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Soltau nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, ehemals bebaute Flächen dar. Die Fläche wird derzeit als Behelfsparkplatz genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ nicht möglich. Die Flächen würden weiterhin als Behelfsparkplatz genutzt werden. Der Standort könnte nicht sinnvoll um eine Fachmarktnutzung ergänzt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen innerstädtische, ehemals bebaute Flächen, die derzeit als Behelfsparkplätze genutzt werden. Das Plangebiet umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind Wohnnutzungen angrenzend. Nördlich des Plangebietes ebenfalls. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet.

Bewertung:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung der Bevölkerung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich als temporär zu beschreiben.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch innerstädtische, ehemals bebaute Flächen geprägt und wird derzeit als Behelfsparkplatz genutzt. Bis auf die randlagigen Bereiche, welche von Gehölzbeständen geprägt werden, stellen sich die Flächen als vegetationslos dar.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die randlichen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen, welche sich derzeit als Behelfsparkplatz darstellen, in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die randlagigen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Es ist festzuhalten, dass zum derzeitigen Kenntnisstand unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert aufgrund des derzeitigen Zustandes ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze), nicht berührt. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht eine Mittlere Podsol-Braunerde an.¹⁴ Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,

¹⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen sind bereits durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge, ehemalige Bebauung etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.¹⁵

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Östlich, außerhalb des Plangebietes, wird ein Altlastenstandort „Hirtenweg I + II“ dargestellt.¹⁶ Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und ist bereits entsprechend vorgeprägt.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach vorliegendem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Standortes in Soltau handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Es liegt bereits aus dem Jahr 2009 eine Luftbildauswertung vor, die einen Kampfmittelverdacht nicht bestätigte.

Durch die Planung sollen die bereits vorgeprägten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen sind die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens, durch die bereits zulässige Nutzung, bereits vollständig verloren gegangen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bereits vorgeprägten Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, kein Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

¹⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Die vorgeprägten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Es wird eine örtliche Versickerung über Rigolen / Mulden vorgenommen, die diese Gefahr reduziert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von bereits vormals baulich genutzten Flächen im bereits baulich genutzten Siedlungszusammenhang, die aufgrund ihrer Eigenschaften keine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B 71 und durch die Emissionen der vorhandenen Nutzung im Osten und Süden durch großflächige Versiegelungen der Stellplatzanlage.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht wesentlich verändern. Es herrscht ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Soltau im Bereich der „Lüneburger Straße“ (B 71). Im Osten und Süden befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die dazugehörige großflächige Stellplatzanlage. Die im Norden und Westen vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer sehr geringen Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die randlich befindlichen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden begrenzt. Es wird eine max. Höhe, wie auch in der Umgebung, von max. 9 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, sowie von Minimierungsmaßnahmen (Erhalt Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einer anderen befugten Stelle anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2.b lit. aa) bis lit. hh) zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

aa.) Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.

- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die vormals bereits bebaut waren, ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung nicht getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde liegt vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der gebotenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Einzelhandelsstandort für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Eingriffsminderung:

Als Maßnahme zum Insektenschutz sollten Regelungen zur Verwendung entsprechend geeigneter Leuchtmittel und zur Ausrichtung der Beleuchtung getroffen werden.

Kompensation:

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes geschaffen werden.

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen oder erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (Erhalt vorhandene Eingrünung).

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, werden die randlichen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen).

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt und es wird eine örtliche Versickerung analog des bestehenden Systems vorgenommen.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.10 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Die Überwachung etwaiger Umweltauswirkungen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt Soltau. Eines Monitorings im engeren Sinne bedarf es nicht, da keine Kompensations- oder Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört jedoch auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Soltau. Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische, ehemals bebauete Fläche. Diese stellt sich derzeit als beräumt dar und wird als Behelfsparkplatz genutzt. Vegetationsbestände sind lediglich in den nördlichen und westlichen Randbereichen vorhanden.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort Lüneburger Straße geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt, die als Behelfsparkplatz genutzt wird. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“ i.d.F. der 1. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und erhalten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt Gehölze) im Plangebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Lärmauswirkungen wurden ebenfalls gutachterlich überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine örtliche Versickerung über Mulden und Rigolen in Fortschreibung des bestehenden Systems minimiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. (WHG). Durch den Erhalt der randlichen Gehölzbestände, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“, i.d.F. der 1. Änderung), werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt und werden zum Erhalt festgesetzt.

2 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017 / 2022)
- Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2024
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024
- Fachgutachten Immissionsschutz - BMH
- Fachgutachten Raumverträglichkeit - Dr. Lademann und Partner
- Ergänzende Stellungnahme Integrationsgebot - Dr. Lademann und Partner

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Zuge der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB vornehmlich Fragen zum Lärmschutz, auch und insbesondere in Bezug auf den Bestandmarkt, vorgetragen. Mit Blick auf die bereits in der Entwurfsfassung enthaltenen Ausführungen der Begründung und die vorgesehenen Maßnahmen zur Optimierung der Lärmsituation bedarf es dazu keiner Ergänzungen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fünf abzuwägende Stellungnahmen vorgetragen, von denen die Stellungnahmen von Abfallwirtschaft Heidekreis, der DB AG und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nur allgemeine Verfahrenshinweise ohne inhaltliche Auswirkungen enthielten. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf die Abstimmungen zur verkehrlichen Erschließung hin, auf deren Basis sie den Planungen zustimmen würde.

Der Landkreis Heidekreis monierte, wie bereits zum Vorentwurf, das Einzelhandelsgutachten insofern, dass die Anwendung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot unzureichend sei. Zum Integrationsgebot bzw. zur Anwendung der Ausnahmeregelung wurde durch den Fachgutachter Dr. Lademann & Partner eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der die raumordnerisch betroffenen Behörden / Träger öff. Belange nochmals beteiligt wurden. Die Ausarbeitung wurde der Begründung beigelegt, die Begründung wurde an den entsprechenden Stellen inhaltlich ergänzt. Den diesbezüglichen Hinweisen des Landkreises wurde somit gefolgt.

Weiterhin forderte der Landkreis noch die textliche Festsetzung der Obergrenze der GRZ von 0,8. Dies weist die Stadt Soltau zurück. Es bedarf keiner textlichen Festsetzung, da § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dies bereits hinreichend klar regelt. Dies gilt auch für Sonstige Sondergebiete, wie hier vorliegend. Dem hat der Landkreis zwischenzeitlich nach telefonischer Rücksprache des Planverfassers auch zugestimmt.

Im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden / Träger öffentlicher Belange keine neuerlichen Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 „Vogelbeerweg“, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der Stadt Soltau wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzen, April 2025