

Vorlage Nr.: BV/027/2025
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	27.05.2025		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	12.06.2025		N			
Rat	Entscheidung	19.06.2025		Ö			

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

- Ergebnis der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über die Anregungen
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägung
2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 Planzeichnung
3. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 Begründung
4. Begründung Anlage 1a Verträglichkeitsgutachten
5. Begründung Anlage 1b Integrationsgebot
6. Begründung Anlage 2 Lärmgutachten
7. Begründung Anlage 3 Verkehrssimulation
8. Begründung Anlage 4a Gesprächsvermerk verkehrliche Anbindung
9. Begründung Anlage 4b Konzeptskizze verkehrliche Anbindung

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in der Sitzung am 29.09.2019 beschlossen, dass die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift für einen Teilbereich geändert werden soll. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel.

Am 12.10.2021 hat der Bauausschuss den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gebilligt. Diese wurde in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In der Sitzung am 26.09.2024 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gebilligt und diese beschlossen. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024

durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Mail vom 02.10.2024 zur Stellungnahme bis zum 11.11.2024 aufgefordert.

Die Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Landkreis Heidekreis der Herleitung der raumordnerischen Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels an dem Standort Vogelbeerweg nicht gefolgt und hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Verletzung des Integrationsgebotes geltend gemacht. Demnach seien raumbedeutsame Lebensmittelbetriebe nur in städtebaulich integrierten Lagen gemäß LROP zulässig. Für eine Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Lüneburger Straße sei die Begründung der Anwendung der Ausnahmeregelung nach dem LROP um eine Standortalternativenprüfung zu ergänzen.

Dem ist die Stadt Soltau nachgekommen und hat die Planung um eine Standortalternativenprüfung für Flächen in integrierter Lage ergänzt.

Es wurde festgestellt, dass innerhalb oder im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt keine Flächen als Standortalternative für einen Getränkemarkt zur Verfügung stehen. Damit konnte nachgewiesen werden, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt sind.

Dementsprechend wurde die Begründung der Bebauungsplan-Änderung ergänzt, Änderungen an der Planzeichnung oder an den Zielen der Planung ergaben sich nicht.

Auf dieser Grundlage wurde eine erneute Beteiligung durchgeführt. Die erneute Beteiligung wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die erneut Beteiligten haben zu den geänderten Unterlagen keine Anmerkungen oder Hinweise vorgebracht.

Das Ergebnis der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Abwägungsvorschläge hierzu sind als Synopse aus Anlage 1 ersichtlich.

Für die Prüfung und Entscheidung über die vorliegenden Stellungnahmen und für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 58 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) der Rat zuständig. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, erfolgt die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung durch den Landkreis Heidekreis.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrecht (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert (Kostenübernahmeerklärung).

3. Beschlussvorschlag:

1. Über die zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen wird, wie in Anlage 1 der Vorlage vorgeschlagen, entschieden.
2. Gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten werden ebenfalls in der vorliegenden Fassung beschlossen.