

**Vorlage Nr.: BV/051/2025**  
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	30.09.2025		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	28.10.2025		N			

**1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Harburger Straße"**  
- **Aufstellungsbeschluss**  
- **Billigung des Entwurfs**  
- **Beschluss der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung**

**Anlagen:**

Anlage 1: **Planzeichnung**

Anlage 2: **Begründung**

Anlage 3: **Vorhaben- und Erschließungsplan.** VARIUS Consulting, Lauter-Bernsbach. 09.09.2025

Anlage 4: **Verträglichkeitsgutachten für ein Erweiterungsvorhaben.** Dr. Lademann & Partner mbH, Hamburg. 17.02.2025

Anlage 5: **Verkehrstechnische Untersuchung.** Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover. Juni 2025

Anlage 6: **Schalltechnische Untersuchung.** LAIRM CONSULT GmbH, Bargtheide. 14.08.2025

Anlage 7: **Vorprüfung des Einzelfalls.** GSP, Bad Oldesloe. 12.08.2025

Anlage 8: **11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau.** GSP, Bad Oldesloe. September 2025

**1. Sachverhalt und Rechtslage:**

Für das Grundstück Harburger Straße 25 in Soltau wurde ein Antrag auf Bauleitplanung gestellt. Das Grundstück ist mit einer Filiale der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ bebaut.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Modernisierung und Erweiterung der Netto-Filiale. Diese ist flächenmäßig nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und der Verkaufsraum beengt, so dass erhebliche Probleme im täglichen Ablauf entstehen. Da die geplante Erweiterung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Anwendung der für ihn geltenden Baunutzungsverordnung realisierbar ist, beantragte die Vorhabenträgerin die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Soltau entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung von Bauleitplanverfahren. In Ausübung des Ermessens bedarf es einer

Interessensabwägung, innerhalb derer eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich des öffentlichen Zweckes erfolgt.

Das am 21.12.2023 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau stellt für diesen Standort einen erhöhten Bedarf fest und empfiehlt Weiterentwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um die Nahversorgung im Gebiet sicherzustellen.

Die Stadt beabsichtigt daher, für die geplante Erweiterung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“, der Vorhaben und Erschließungsplan, der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden Gutachten sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Hierzu wird in der Sitzung ergänzend vorgetragen.

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der dazugehörigen Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorliegenden Gutachten für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich werden die Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können bzw. der Ort der öffentlichen Auslegung sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung erfolgt nach entsprechendem Beschluss im elektronischen „Amtsblatt für die Stadt Soltau“ und in der Böhme-Zeitung.

Für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss der Veröffentlichung ist der Verwaltungsausschuss zuständig.

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

## **2. Haushaltmäßige Beurteilung:**

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes sind Kosten verbunden. Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB u.a. ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu schließen. In diesem Vertrag ist die Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin geregelt.

### **3. Beschlussvorschlag:**

1. Für das Grundstück Harburger Straße 25 soll das Verfahren zur 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ durchgeführt werden.

2. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

3. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ mit der dazugehörigen Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die vorliegenden Gutachten werden in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet gebilligt.

4. Der Planentwurf, der Entwurf der Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die vorliegenden Gutachten werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.