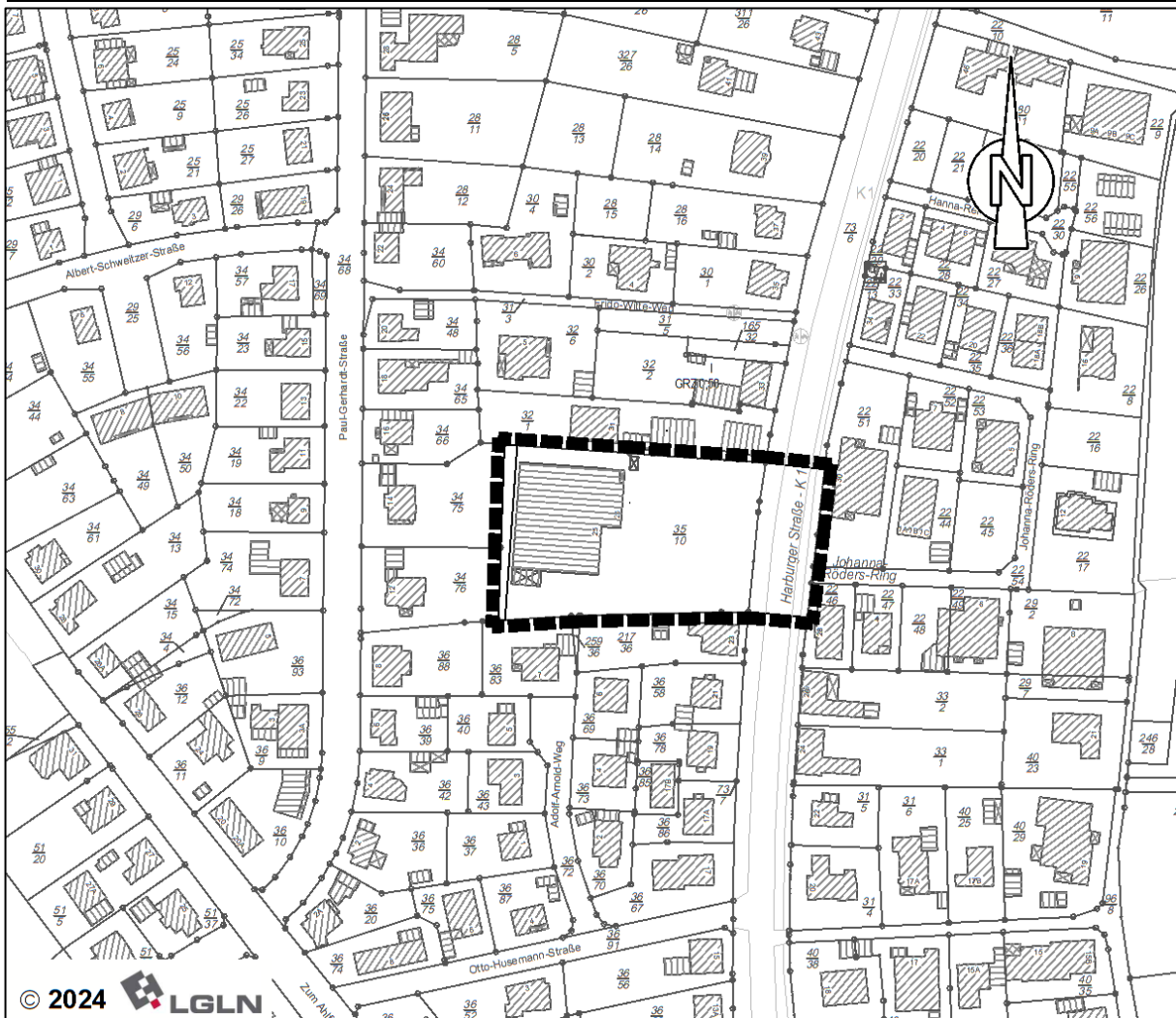




Stadt Soltau

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Harburger Straße"



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 11.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
3.1 Durchführungsvertrag und Betriebsbeschreibung.....	6
4 Allgemeines Planungsziel.....	7
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	8
5.1 Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022	8
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis – Entwurf 2015	10
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	11
5.4 Bestehendes Baurecht	11
6 Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau.....	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1 Verträglichkeitsgutachten	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	15
6.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl	15
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen	15
6.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	16
6.3 Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.4 Sichtdreieck.....	16
6.5 Verkehrsflächen	17
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	17
6.6.1 Private Grünflächen	17
6.6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	18
7 Örtliche Bauvorschriften	18
8 Verkehrserschließung	19
8.1 Individualverkehr	19
8.2 ÖPNV-Anbindung	20

9 Umweltbelange	20
9.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
9.2 Schalltechnische Untersuchung	20
9.3 Natur und Landschaft.....	23
9.3.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
9.3.2 Projektwirkungen	25
9.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	26
9.3.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung	27
10 Ver- und Entsorgung	27
11 Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel, Altlasten	29
12 Billigung	30

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplanung „An- und Umbau Netto Marken-Discount“, erstellt VARIUS Consulting GmbH, September 2025
- Verträglichkeitsgutachten für ein Erweiterungsvorhaben, „Die Harburger Straße in Soltau als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter“, erstellt durch Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH), 17.02.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Harburger Straße“ der Stadt Soltau, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Juni 2025
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau, erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH, 14.08.2025
- Vorprüfung des Einzelfalls, erstellt durch GSP, 12.08.2025
- 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau, erstellt durch GSP, September 2025

1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ im Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Das geplante Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Netto-Marktes in der Stadt Soltau, um eine zeitgemäße Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 gemäß § 30 BauGB sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB bestimmt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Soltau handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anlage 1 (Ziff. 18.6.1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, dass für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m², die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall.

Ziff. 18.8 bestimmt dann weiter, dass eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist für Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Prüfkriterien des UVPG für das Vorhaben der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben auszugehen ist.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023

I Nr. 394) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung 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), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323); dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (NBauO).

Stand des Verfahrens

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Harburger Straße“ der Stadt Soltau wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zugutekommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Da die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes ausschließlich auf der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt und mit dem geplanten Vorhaben lediglich eine geringfügige bauliche Erweiterung planungsrechtlich vorbereitet wird, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wurde aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, unmittelbar an der Autobahn 7 (A7) und gehört zum Landkreis Heidekreis. Die Entfernung zu den Städten Bremen, Hamburg und Hannover beträgt jeweils ca. 70 Kilometer.

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 liegt im nordwestlichen Siedlungsgefüge der Stadt Soltau. Der bestehende Discountmarkt stellt für die umgebende Wohnbebauung einen Bestandteil der Nahversorgung dar.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Gebiet der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird wie folgt begrenzt:

- südlich des Flurstücks 32/1 und eines Teilbereiches des Flurstückes 73/6,

- östlich der Flurstücke 34/75 und 34/76,
- nördlich der Flurstücke 36/83, 259/36, 217/36 und eines Teilbereiches des Flurstückes 73/6,
- westlich der Flurstücke 22/51 und 22/46

und umfasst das Flurstück 35/10 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 73/6 der Flur 2, Gemarkung Soltau. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m² von der ca. 1.000 m² auf den öffentlichen Verkehrsraum der „Harburger Straße“ entfallen.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch den Discountmarkt „Netto“ mit der dazugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Diese befindet sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes und ist über die Harburger Straße angebunden. Es gibt eine Zu- und eine Ausfahrt. Das Gebäude des Discountmarktes ist im westlichen Teilbereich angeordnet.

3 Anlass der Planung

Der Stadt Soltau ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, somit hat sie die Aufgabe, eine ausreichende Versorgung mit Gütern zu gewährleisten. Damit der bestehende Discountmarkt weiterhin wirtschaftlich leistungsfähig und im Wettbewerb bestehen bleibt, ist es erforderlich, diesen an die heutigen Markterfordernisse anzupassen. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 schafft demnach die Möglichkeit, durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und einer damit einhergehenden kundenfreundlicheren Gestaltung des Marktes (niedrigere Regale, breitere Gänge) und die Möglichkeit zur Optimierung der Betriebsabläufe, einen langfristigen Fortbestand des Discounters an diesem Standort zu sichern.

Durch die Erweiterung des Discountmarktes kommt es zu einer Überschreitung der Großflächigkeit in Bezug auf die Verkaufsfläche gem. §11 Abs. 3 BauNVO.

3.1 Durchführungsvertrag und Betriebsbeschreibung

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) sich mittels eines Durchführungsvertrages verpflichtet, das geplante Vorhaben umzusetzen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Auftraggeber trägt die Kosten des Vorhabens sowie die Planungskosten.

Der Durchführungsvertrag enthält neben der Regelung von Durchführungsverpflichtungen und -fristen zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch Angaben zur Erschließung und zu Finanzierungsnachweisen.

Bestandteil des Vorhabens ist die bauliche Erweiterung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes.

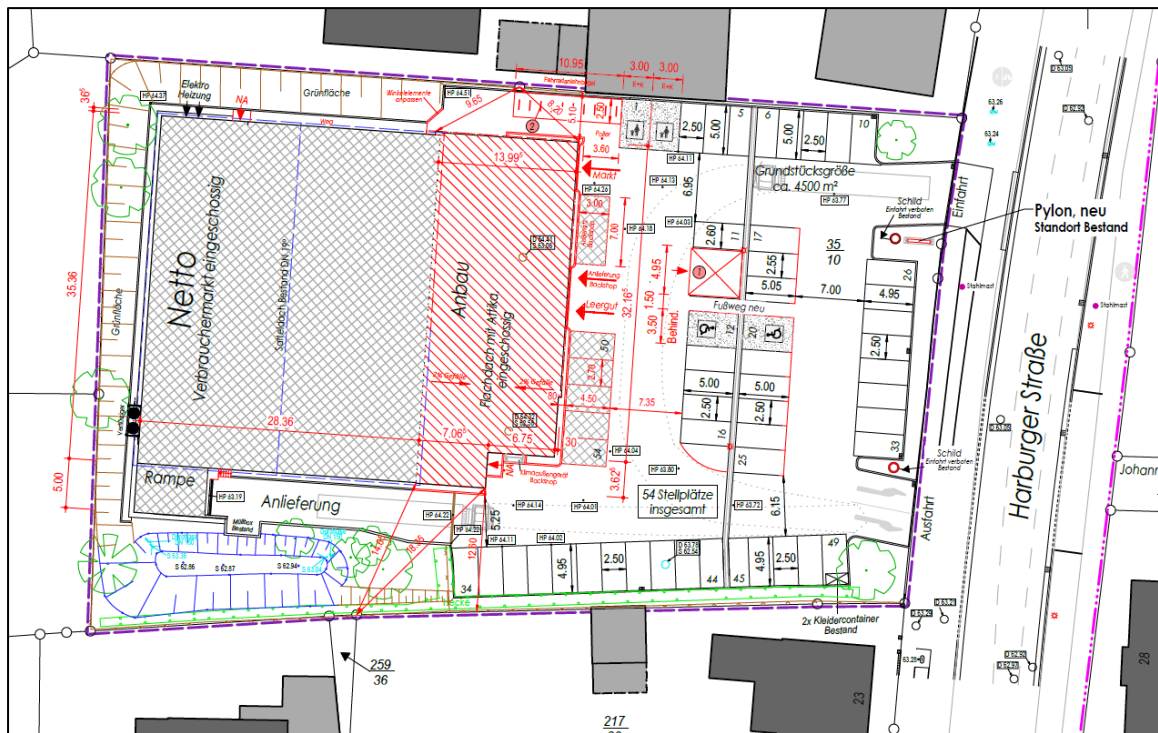


Abbildung 1: Lageplan An- und Umbau Netto Marken-Discount, Stand September 2025; Quelle: Varius Consulting GmbH

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht eine bauliche Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in östliche Richtung auf der vorhandenen Kundenstellplatzanlage vor. Eine weitere Veränderung der Gebäudekubatur ist nicht vorgesehen.

Im Zuge des Vorhabens ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.075 m² inkl. eines Vorkassenbäckers vorgesehen. Der Nachweis einer entsprechenden Verträglichkeit für die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Soltau ist auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens des Fachgutachters Dr. Lademann & Partner erbracht worden. Sofern eine weitergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche auf den baurechtlich zulässigen Umfang von 1.100 m² vorgesehen wird, ist ein erneuter Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen. Eine entsprechende Maßgabe ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und die Modernisierung des bereits ansässigen Discountmarktes zu schaffen. Die künftige Verkaufsfläche des Marktes wird ca. 1.075 m² zzgl. 30 m² temporärer Verkaufsflächen auf der Stellplatzanlage umfassen. Demnach kommt es zu einer Erweiterung von rund 280 m².

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt keine Erweiterung des Sortiments, sondern lediglich eine Anpassung an zeitgemäße Anforderungen eines attraktiven und konkurrenzfähigen Einzelhandelsstandortes. Die erhöhte Verkaufsfläche kommt einer attraktiveren Marktgestaltung mit breiteren

Gängen, niedrigere Regalen, einer erhöhten Aufenthaltsqualität und einer Optimierung der Betriebsabläufe zugute.

Die Erweiterung des Bestandsgebäudes erfolgt in östliche Richtung auf der Fläche der Stellplatzanlage. Es gehen in diesem Zusammenhang voraussichtlich ca. 15 Stellplätze verloren.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Städte/Gemeinden für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2015, RROP-Entwurf).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landesraumordnungsprogramm (LROP) fortgeschrieben.

Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Das Landes-Raumordnungsprogramm enthält für die Stadt Soltau die nachfolgenden Darstellungen:

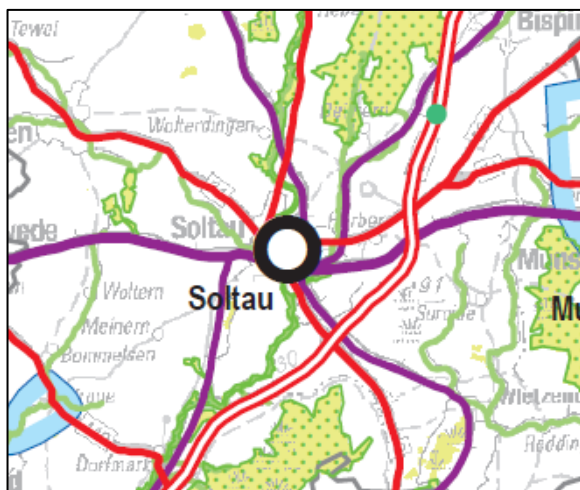


Abbildung 2: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

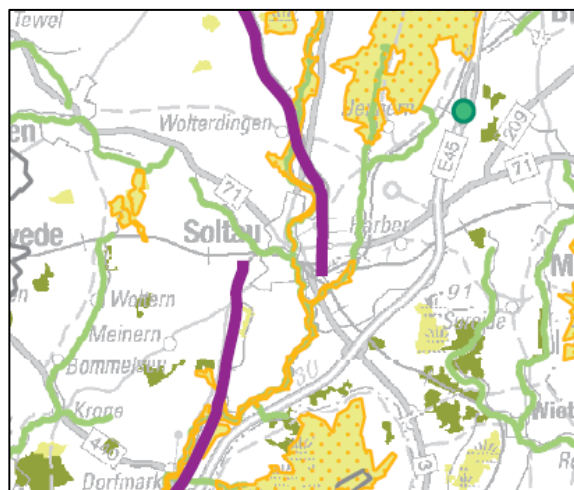


Abbildung 3: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

01 *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

02 *Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.*

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

01 *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

08 *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

10 *Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.³Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ⁴Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Maßgebend für die Entwicklung des Einzelhandels sind zudem das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Integrationsgebot. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Büros Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) ein Verträglichkeitsgutachten für ein Erweiterungsvorhaben im Zuge des Verfahrens zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Verträglichkeitsgutachten

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist das Vorhaben zudem auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu bewerten (LROP Niedersachsen). Im Fokus stehen hierbei vor allem das Konzentrationsgebot,

das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot. Kann jedoch nachgewiesen werden, dass es sich um ein Vorhaben zur **wohntbezogenen Nahversorgung** handelt, so dass dieses gemäß den Regelungen des LROP Niedersachsen als nicht raumbedeutsam einzuordnen ist, finden die Ziele der Raumordnung keine Anwendung. Daher erfolgte zunächst eine Prüfung, ob das Vorhaben überwiegend zur wohntbezogenen Nahversorgung dient (d.h. der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens aus dem Nahbereich generiert wird).

Knapp 60 % des Umsatzes wird mit Kunden aus dem direkten fußläufigen Umfeld (10 Gehminuten) des Standorts generiert (bei einem unter Berücksichtigung der geringen Wettbewerbsintensität plausiblen Marktanteil/Kaufkraftabschöpfung von 30 %). Das Vorhaben entspricht dem Charakter eines typischen Nahversorgungsbetriebs mit dem Angebotsschwerpunkt in den Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird beim Netto-Markt bei max. 10 % liegen. Damit erfüllt der Netto-Lebensmitteldiscounter die im LROP genannten Anforderungen zur Einstufung als **Betrieb zur wohntbezogenen Nahversorgung**.

Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird beim Netto-Markt bei max. 10 % liegen. Damit erfüllt der Netto-Lebensmitteldiscounter die im LROP genannten Anforderungen zur Einstufung als **Betrieb zur wohntbezogenen Nahversorgung**. Eine darüber hinausgehende Prüfung, inwieweit das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht, kann entfallen.

Die Stadt Soltau berücksichtigt im Zuge der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 die raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung, indem sie durch die geplante Erweiterung und Modernisierung ihre Funktion als Mittelzentrum stärkt, ohne bestehende Einzelhandelsstandorte zu beeinträchtigen. Auf die weiterführenden Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens (Kap. 6.1.1) wird ergänzend verwiesen.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis – Entwurf 2015

Nach dem Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) sind die Landkreise als „Träger der Regionalplanung“ für die Aufstellung und Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) zuständig. Das RROP konkretisiert die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen auf regionaler Ebene. Darüber hinaus kann es gebietsspezifische eigene Planungsziele enthalten.

Der Landkreis Heidekreis beabsichtigt gemäß dem Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) neu aufzustellen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten wird das Verfahren förmlich eingeleitet. (www.heidekreis.de)

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

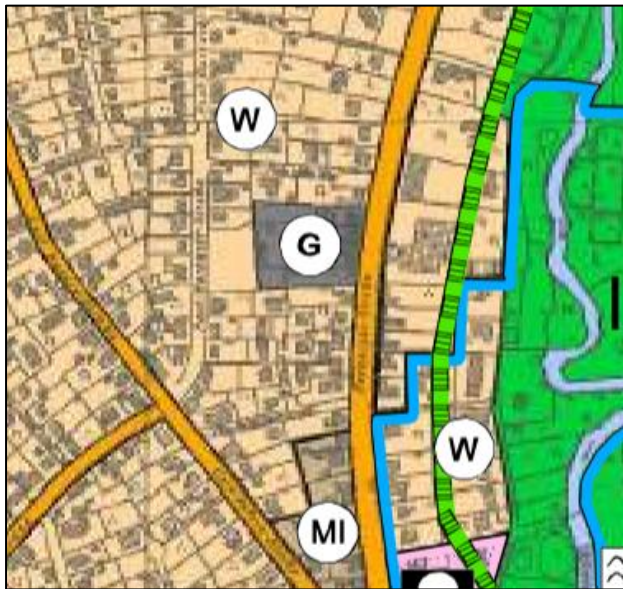


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Soltau;
Quelle: Stadt Soltau

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt die Fläche des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Umliegende Flächen werden als „Wohnbauflächen“ abgebildet.

Um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen ist somit eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau erforderlich.

Die 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau gem. § 13a BauGB ist der Begründung als Anlage beigelegt.

5.4 Bestehendes Baurecht

Die Fläche des Plangebietes ist gegenwärtig durch den Bebauungsplan Nr. 113 „Harburger Straße“ (2009) überplant.

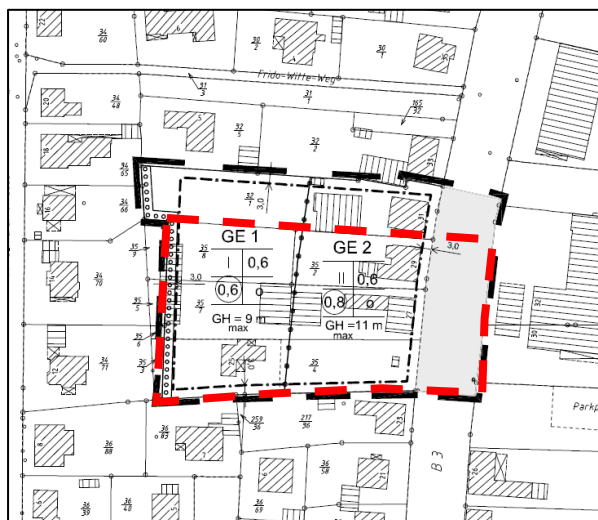


Abbildung 5: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Soltau;
Quelle: Stadt Soltau

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) mit einem differenzierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, um die angedachte Erweiterung des Bestandsgebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen.

6 Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau

Die Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 sind darauf ausgerichtet, eine bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, um eine entsprechende Entwicklung der bestehenden Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet 'Einzelhandel' (SO EH) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO-EH) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² inklusive Bäcker zzgl. 30 m² temporäre Verkaufsflächen zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandel inklusive Bäcker,*
- ein Warensortiment des aperiodischen Bedarfs bis maximal 10 % der Verkaufsfläche,*
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Größe von max. 30 m².*

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittel-discounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKmax) von bis zu 1.100 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Entsprechend der bisherigen Ausweisung eines Gewerbegebietes ist die zulässige Verkaufsflächen-größe bislang auf 800 m² begrenzt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 ermöglicht die Umsetzung einer Verkaufsfläche des Discountmarktes von max. 1.100 m², wobei zunächst lediglich 1.075 m² Verkaufsfläche Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind.

Durch die Begrenzung des Warensortiments des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (EH) in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche wird gewährleistet, dass die geplante Entwicklung nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Soltau führt (vgl. Anlage Verträglichkeitsgutachten für ein Erweiterungsvorhaben).

Die Zulässigkeit eines Vorkassenbäckers ergänzt den Einzelhandelsstandort und stärkt die Versorgungsfunktion in diesem Bereich langfristig.

Die Beschränkung der temporären Verkaufsflächen auf maximal 30 m² verhindert, dass eine entsprechend unverhältnismäßige Entwicklung außerhalb des eigentlichen Baukörpers erfolgt. Gleichzeitig bietet die entsprechende Festsetzung eine ergänzende Möglichkeit, saisonale Angebote wie Tannentäucher und Obststände auch außerhalb der Einzelhandelseinrichtungen nutzen zu können, um so das Angebot an zeitgemäße Anforderungen unabhängig von den bestehenden Räumlichkeiten anpassen zu können. Die temporäre Verkaufsfläche auf der Stellplatzanlage von max. 30 m² ist als nicht beeinträchtigend einzustufen, da es sich bei der entsprechenden Zulässigkeit lediglich um zeitlich begrenzte Angebote handelt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine vorhabenbezogene Planung handelt, ist trotz des Verzichts einer numerischen Festsetzung der zulässigen Nutzungen sichergestellt, dass die Ansiedlung nur eines Marktes erfolgt.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist durch das Büro Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau als Anlage bei (vgl. Kapitel 6.1.1).

6.1.1 Verträglichkeitsgutachten

Das erstellte Verträglichkeitsgutachten führt den Nachweis, dass es auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu keiner negativen Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Soltau kommt.

Im Zuge der Untersuchung wurden vor allem das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot berücksichtigt. Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung verträglich umsetzbar ist und es sich bei dem Einzelmarkt um einen „Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung“ handelt. Demnach werden die Anforderungen der Raumordnung erfüllt (vgl. Kapitel 5.1).

Die bislang planungsrechtlich bestehende Differenz zwischen baurechtlicher Zulässigkeit der Verkaufsfläche bis 1.100 m² und dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten für eine Verkaufsfläche von max. 1.075 m² kann nur in Verbindung mit einem ergänzenden Nachweis in Anspruch genommen werden. Der Durchführungsvertrag umfasst eine entsprechende vertragliche Regelung.

Auszug Verträglichkeitsgutachten (Februar 2025)

*Am Standort an der Harburger Straße 25 in der Stadt Soltau ist **die Erweiterung des bereits bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters (inkl. Bäckerei) von derzeit rd. 795 qm auf sodann 1.075 qm Verkaufsfläche geplant.***

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang war zu prüfen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche auslösen könnte und ob es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, welches den Zielen der Raumordnung gerecht werden muss oder ob das Vorhaben unter die wohnortbezogene Nahversorgung fällt und sich damit einer Prüfung mit Blick auf die Ziele der Raumordnung entzieht.

In der Bewertung ist Folgendes festzuhalten:

*Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum generieren insbesondere aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zusätzliche Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in Soltau.*

*Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 740 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 4,2 Mio. € Umsatz generiert. Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet liegt mit rd. 125 qm je 1.000 Einwohner auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau und weist auf signifikante Kaufkraftabflüsse hin, wie es auch die nahversorgungsrelevante Zentralität von lediglich rd. 20 % verdeutlicht. Der Netto-Vorhabenmarkt (inkl. Bäcker) ist mit Ausnahme eines Fleischers der einzige nahversorgungsrelevante Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets, worin die hohen Kaufkraftabflüsse begründet liegen.*

*Das **Kundenpotenzial des Vorhabens in 2027** beträgt rd. 6.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 40,0 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 21,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Etwa 2.200 Personen davon entfallen auf die Zone 1, die in etwa das fußläufige Einzugsgebiet beschreibt.*

*Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Netto-Markts (inkl. Bäckerei) im standortspezifischen Worst-Case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 0,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 0,7 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs von rd. 3 %-Punkten innerhalb des Einzugsgebiets.*

*Dabei ist eine **klare Fokussierung des Vorhabens auf die Nahversorgung zu konstatieren**: Knapp 60 % des Umsatzes wird mit Kunden aus dem direkten fußläufigen Umfeld (10 Gehminuten) des Standorts generiert (bei einem unter Berücksichtigung der geringen Wettbewerbsintensität plausiblen Marktanteil/Kaufkraftabschöpfung von 30 %). Das Vorhaben entspricht dem Charakter eines typischen Nahversorgungsbetriebs mit dem Angebotsschwerpunkt in den Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird beim Netto-Markt bei max. 10 % liegen. Damit erfüllt der Netto-Lebensmitteldiscounter die im LROP genannten Anforderungen zur Einstufung als **Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Eine darüber hinausgehende Prüfung, inwieweit das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht, kann entfallen.*

*Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Netto-Markts (inkl. Bäckerei) in Soltau lassen sich aufgrund des rudimentären Angebotsbestands innerhalb des Einzugsgebiets rechnerisch nicht mehr eindeutig nachweisen. Faktisch wird der Umsatzzuwachs nahezu vollständig gegen Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets wirken. In einer worst-case Betrachtung, die davon ausgeht, dass der Umsatzzuwachs vollständig gegen die strukturprägenden Nahversorger der Soltauer Innenstadt (Lidl, Aldi, ALECO) geht, ergeben sich für den ZVB Innenstadt Soltau Umverteilungswirkungen von max. rd. 4 %. Faktisch werden die Umsatzrückgänge in der Innenstadt sogar noch geringer ausfallen, weil auch andere Betriebe betroffen sein können (z.B. Netto an der B71) und sich die Wirkungen damit weiter nivellieren. **Vorhabeninduzierte Marktaustritte und eine daraus resultierende Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowie der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt können somit vollständig ausgeschlossen werden.***

Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben maßgeblich zur Absicherung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet von Soltau beitragen und steht damit auch vollständig im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts, welches den Vorhabenstandort als Nahversorgungslage einstuft und eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Standorts zur zukunftsfähigen Absicherung empfiehlt.

***Die geplante Netto-Erweiterung am Standort Harburger Straße 25 in der niedersächsischen Stadt Soltau ist mit der Gesamtverkaufsfläche von 1.075 qm (inkl. Bäcker) verträglich umsetzbar und entspricht als „Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung“ gemäß LROP 2017 auch den Anforderungen der Raumordnung.** (Dr. Lademann & Partner, S. 47-48)*

Die verbindliche Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie die getroffenen Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau stellen die Verträglichkeit der Planung gegenüber den bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Soltau sicher.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Soltau verfolgt mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 die städtebauliche Zielsetzung, den bestehenden Nahversorger zu vergrößern und zu modernisieren, ohne dabei die Umgebung durch das Vorhaben zu beeinträchtigen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO EH) auf 0,5 begrenzt, um die bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discountmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erfolgt somit eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl, die dennoch den zusätzlichen Anbau an das Bestandsgebäude zulässt. Da die Erweiterung auf der bereits bestehenden Kundenstellplatzanlage des Discountmarktes erfolgt, kommt es im Zuge der Entwicklung zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

6.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' (SO EH) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt weiterhin eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen (vgl. Ziff. 8).

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.110 m² und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr sowie den Flächenbedarf begründet. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwärtig bereits nahezu vollständig versiegelt, sodass es durch die zulässige Versiegelung der Fläche des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO EH) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalles wird den Unterlagen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als Anlage beigefügt, um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die relevanten Schutzgüter zu prüfen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 10, § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie), Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die Firsthöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung. Die Festsetzung vermeidet, dass unverhältnismäßig hohe Gebäude im Plangebiet entstehen und die Höhenentwicklung in Form von festgesetzten maximalen Firsthöhen begrenzt ist. Da von den oben genannten technischen Anlagen keine optischen Fernwirkungen zu erwarten sind, dürfen diese die maximale Firsthöhe um bis zu 2 m überschreiten, zumal sie einen Beitrag zur Energiewende darstellen und somit dem Klimaschutz zugutekommen.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der bestehenden Nutzung und wird entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung auf ein Vollgeschoss [I] begrenzt.

6.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung einer offenen Bauweise [o] stellt eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan dar. Durch die definierte Art der Bauweise ist sichergestellt, dass im Zuge einer baulichen Erweiterung ausreichende Abstände zu den umliegenden Nutzungen berücksichtigt werden und es zu keiner unverhältnismäßigen Baumasse innerhalb des Plangebietes kommt.

Die festgesetzte Baugrenze umfasst in nördliche und südliche Richtung den Umfang des Bestandes und ermöglicht ausschließlich in östliche Richtung eine bauliche Entwicklung auf der bestehenden Stellplatzanlage. Da dem geplanten Vorhaben eine verbindliche Vorhaben- und Erschließungsplanung zugrunde liegt, erfolgt eine Rücknahme der Baugrenze im Vergleich zu der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, um die spätere Struktur des Gebietes bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur in der festgesetzten Fläche der „Stellplätze“ (St) sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Weitere Nebenanlagen wie z. B. Einkaufswagen- und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze“, um den Bereich der Kundenstellplatzanlage zu definieren. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der v.g. Fläche sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die erfolgte Abgrenzung ist sichergestellt, dass in den Randbereichen des Lebensmitteldiscountmarktes ausreichende Flächen für weitere Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen und die Stellplätze einen Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen aufweisen.

6.4 Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Durch die Darstellung der Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Harburger Straße ist sichergestellt, dass im Zuge der Anbindung des Vorhabengebietes ausreichende Sichtbeziehungen für

die Verkehrsteilnehmer bestehen. Eine separate Festsetzung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, da die betreffenden Sichtflächen außerhalb der privaten Grundstücksfläche liegen.

6.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Teil der Harburger Straße ist entsprechend des Bestandes in den Bebauungsplan einbezogen, um die Erschließung des Einzelhandelsstandortes zu sichern.

Die festgesetzten Zu- und Ausfahrten sichern einen reibungslosen und sicheren Verkehrsfluss auf der Stellplatzfläche sowie als Anschluss an die Harburger Straße. Zum Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrt ist im Zuge der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert erfolgt (vgl. Kap. 7.1).

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche „Gliederungsgrün“

Nördlich, westlich und südöstlich des sonstigen Sondergebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ festgesetzt. Dabei handelt es sich insbesondere um bestehende und begrünte Freiflächen. Um diese als Abschirmung zu der umliegenden Wohnbebauung zu erhalten und eine mögliche Umfahrung des Gebäudes zu verhindern, werden diese Bereiche nicht dem sonstigen Sondergebiet zugeordnet, sondern sollen als Grünflächen erhalten bleiben. Sie werden so dauerhaft eine optische Gliederung zwischen dem Verbrauchermarkt und den umliegenden Wohnbaugrundstücken bilden.

An der Harburger Straße umfasst das Gliederungsgrün die vorhandenen Baumstandorte. Die Ausweisung hier sichert den vorhandenen Bäumen eine ausreichende, unversiegelte Vegetationsfläche, so dass sie sich dauerhaft gut entwickeln und ihre gestalterische Funktion für den angrenzenden Straßenraum der Harburger Straße weiterhin erfüllen können.

Private Grünfläche „Retention“

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Retention‘ festgesetzt. Hier befindet sich bereits ein Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser. Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention gewährleistet eine geeignete Niederschlagswasserentsorgung, verhindert aber die Anlage eines technischen Beckens aus beispielsweise Beton o.ä. und fördert eine naturnahe Eingrünung gegenüber den angrenzenden Nutzungen. Die Fläche lässt noch ausreichend Raum für die Erweiterung des bestehenden Beckens, um auch die Erweiterung des Nettomarktes hierüber entwässern zu können.

6.6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenraumbeleuchtungen im sonstigen Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ (SO EH) sind nur mit nach unten strahlenden, insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskörpern bis zu einer Lichtpunkthöhe

von max. 8,0 m über Geländeoberkante zulässig. Es ist sicherzustellen, dass die Grünflächen im Norden, Westen und Süden des Baufensters frei von jeglicher Beleuchtung bleiben.

Zur Minimierung von Lichtimmissionen trifft der Bebauungsplan Regelungen zu den Beleuchtungskörpern. Damit soll die umliegende Wohnbebauung vor einer intensiven Beleuchtung geschützt werden, die für eine sichere Nutzung der Stellplatzanlage erforderlich wird. Gleichzeitig zielen die getroffenen Regelungen zur Beleuchtung darauf ab, auch den Anforderungen zum Schutz der heimischen Tierwelt gerecht zu werden.

6.6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Natürliche Abgänge sind in gleicher Art und mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu ersetzen.

Zwei einzelne Laubbäume begrenzen von der Harburger Straße aus gesehen das Grundstück des Verbrauchermarktes im Norden und Süden. Sie prägen damit die Eingangssituation zum sonstigen Sondergebiet. Gleichzeitig ergänzen die Bäume auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes die vorhandene Baumreihe an der Harburger Straße, in der auf Höhe des Plangebietes eine Lücke besteht.

Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt als Abschirmung zu den angrenzenden Wohnnutzungen eine Anpflanzfläche in Form einer freiwachsenden Strauchhecke fest. Zu Erhalt dieser gliedernden Struktur setzt die vorliegende 1. vorhabenbezogene Änderung hier ein Erhaltungsgebot fest.

7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

Bestandteil der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau ist die verbindliche Vorhaben- und Erschließungsplanung. Aus diesem Grund beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf die zulässige Ausgestaltung der Werbeanlagen, da diese eine entsprechende Fernwirkung haben können und somit von besonderer Relevanz sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an den jeweiligen Betriebsgebäuden sind zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf max. 70 m ü NHN betragen.

Werbeanlagen in Form von Werbetafeln und Fahnenmasten abseits des Gebäudes sind nur an den Zufahrten zulässig. Pro Betriebsgrundstück dürfen max. eine Werbetafel und 3 Fahnenmasten an den Zufahrten errichtet werden. Die Höhe der Werbetafel wird auf max. 5,0 m und die Breite auf max. 3,50 m begrenzt. Die Werbefläche pro Werbetafel darf max. 9,0 m² betragen. Die Höhe der Fahnenmasten wird auf max. 8,0 m begrenzt.

Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegenden Werbeanlagen wie z.B. Laufbänder oder Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder Ihre Farbe ändern.

Der Abstand der Werbeanlagen zu Grundstücksgrenzen muss mind. 1,50 m betragen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße einschließlich des Radweges darf durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So muss sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

Einfriedungen

Einfriedungen aus Anpflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Einzelbäume sind dort zulässig. Einfriedungen durch Zäune oder Mauern sind hier generell unzulässig.

Um den städtischen Charakter zu erhalten, soll parallel zur Harburger Straße kein hoher Gehölzriegel entstehen dürfen. Es soll eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes von der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes erhalten bleiben. Einfriedungen angrenzend an den Straßenraum dürfen entsprechend nur mit niedrig wachsenden Pflanzen erfolgen.

8 Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch eine Zu- und eine Ausfahrt an die östlich gelegene „Harburger Straße“ angebunden. Bei der „Harburger Straße“ handelt es sich um eine Kreisstraße, welche das Stadtzentrum mit dem nördlichen Siedlungsbereich verbindet und gleichzeitig als überregionale Verkehrsbeziehung dient.

Zum Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrt ist im Zuge des geplanten Vorhabens ein Verkehrsgutachten durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Juni 2025) erstellt worden. Dieses Gutachten ist der Begründung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als Anlage beigefügt.

Auszug Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung sind die verkehrlichen Wirkungen des Änderungsverfahrens ermittelt worden. Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen an den Parkplatzzufahrten an der Harburger Straße (K 1) abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität.

Als Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung ist eine Verkehrszählung an den Parkplatzzufahrten des Netto-Marktes an der Harburger Straße durchgeführt worden. Darüber hinaus liegen Zählergebnisse über 24 Stunden von der Harburger Straße (K 1) vor.

Der erweiterte Netto-Markt wird ein um rd. 12 % höheres Verkehrsaufkommen (rd. 1.300 Kfz-Fahrten/24h) erzeugen, das sich über die Harburger Straße im Straßennetz verteilen wird. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der prognostizierte Verkehr in der Spitzenstunde am Nachmittag von den vorhandenen Verkehrsanlagen mit einer guten Verkehrsqualität aufgenommen werden kann. Die Wartezeiten für die Ein- und Abbieger weisen eine geringe Größenordnung auf.

Die Sichtdreiecke für den einbiegenden Verkehr aus der Parkplatzausfahrt sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten. Es sind an der Harburger Straße (K 1) freie Sichtbeziehungen auf den Radverkehr und auf den Kfz-Verkehr vorhanden. Ergänzende bauliche oder betriebliche Maßnahmen an der Ein- oder Ausfahrt werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Aus der Verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Planung keine Beeinträchtigungen für die Harburger Straße mit sich bringt und demnach keine verkehrsrechtlichen Anordnungen oder anderweitige Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen notwendig werden, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindungssituation zu gewährleisten.

8.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente im Zuge baulicher Entwicklungen.

Die nächst gelegene Bushaltestelle „Soltau Parkweg“ befindet sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes an der Harburger Straße und ist in ca. 5 min fußläufig zu erreichen. Diese Bushaltestelle wird von drei Buslinien angefahren, wodurch Anschluss in die Richtungen „Soltau Bahnhof“, „Bispingen Schule“ und „Neuenkirchen (Lüneburger Heide) Schützenhalle“ besteht.

9 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

9.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Stadt Soltau schafft im Zuge der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 die planungsrechtlichen Voraussetzungen, den bestehenden Discountmarkt innerhalb des Plangebietes zu erweitern. Vorgesehen dafür ist eine Gebäudeerweiterung auf bereits versiegeltem Grund der derzeitigen Stellplatzanlage. Um schädliche Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Erweiterung ausschließen zu können, wurde ein Lärmgutachten durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH erstellt. Weitere schädliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet.

9.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Planung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau wurde durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand: 22.07.2025).

Die Schalltechnische Untersuchung hat die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug aus dem Gutachten

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.

Gewerbelärm:

Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung außerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Für die zukünftige städtebauliche Situation ist somit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quelle wird die Harburger Straße (K 1) berücksichtigt. Die Belastungen wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit relevanten Zunahmen im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich am geplanten Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

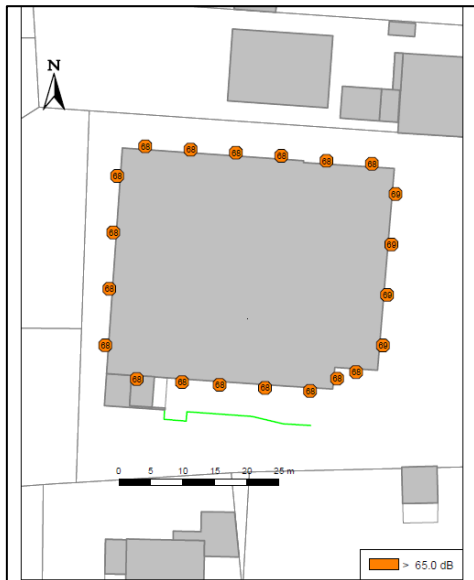
Sowohl die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte im Bereich der bebaubaren Flächen sind aktive Lärm-schutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen.



Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt. Der übliche Aufbau von Außenbauteilen, der auch dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht, weist in der Regel für die ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel einen ausreichenden passiven Schallschutz auf, so dass eine explizite Festsetzung nicht erforderlich ist.

Abbildung 6: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume; Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult, Stand 22.Juli 2025

Aus der Schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Festsetzungen für die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau erforderlich werden.

9.3 Natur und Landschaft

9.3.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

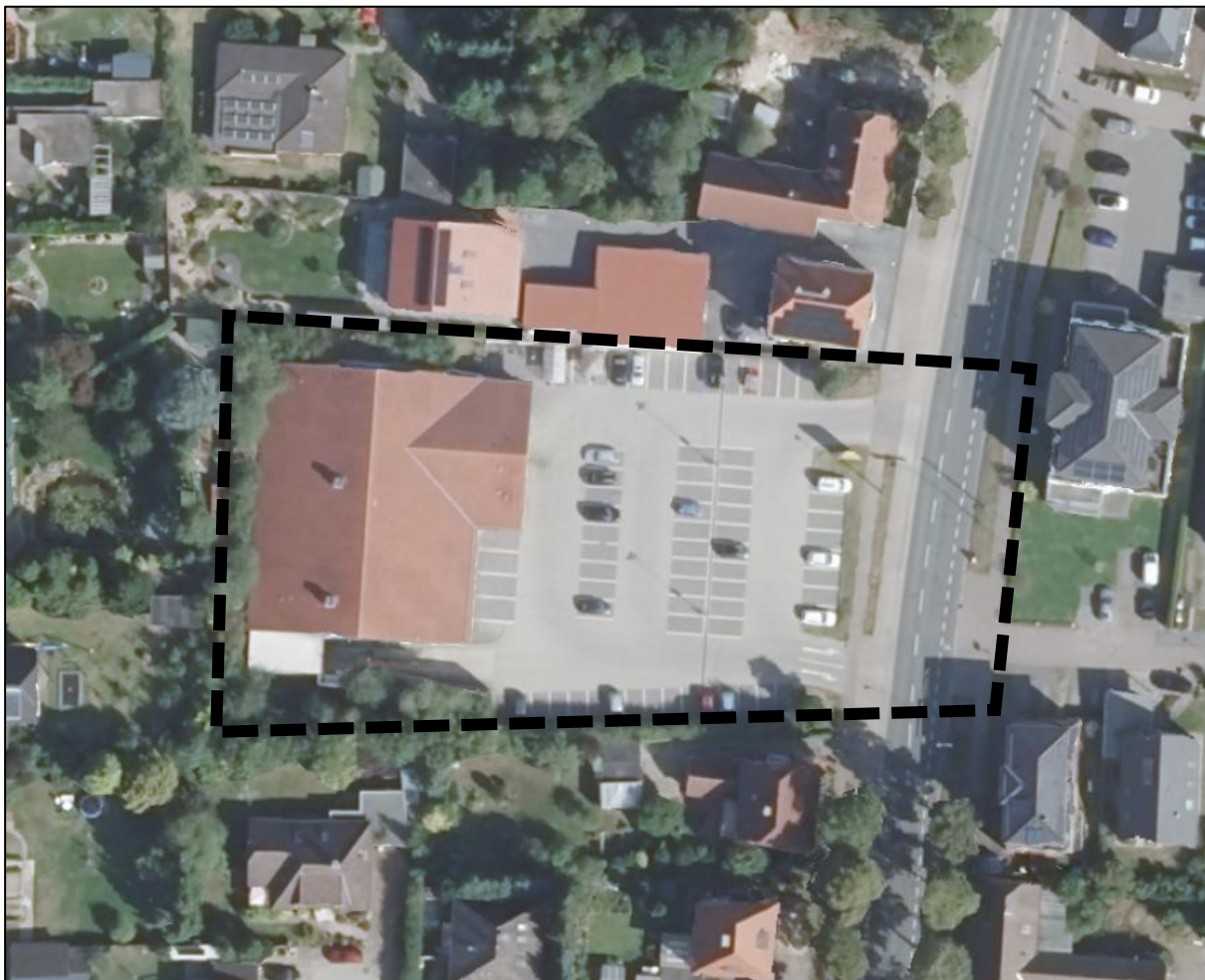


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau, Quelle: NIBIS Kartenserver

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet ist durch die Stadtlage und die bestehende Nutzung stark anthropogen überprägt. Hier befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage. Der gültige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und kleineren Einzelhandelsbetrieben fest.

Die Fläche ist bereits zum größten Teil versiegelt. Lediglich an den Randbereichen befinden sich noch schmale unversiegelte Freiflächen. Gem. dem gültigen Bebauungsplan ist mit Ausnahme eines 3 m breiten Grünstreifens im Westen des Plangebietes auf den Flächen des heutigen Gewerbegebietes eine Versiegelung inklusive Überschreitungen bis zu 80 % der Fläche zulässig. Damit könnten ~3.600 m² Fläche versiegelt werden.

Die Bodenstrukturen sind durch die vorhandene Bebauung bereits baulich in Anspruch genommen und überformt. Weite Flächenanteile sind versiegelt, verdichtet und durch Bodenumlagerungen im Zuge

vorangegangener Baumaßnahmen in ihren Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. In den vollversiegelten Bereichen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

35 % der befestigten Flächen im Plangebiet dürfen gegenwärtig in das bestehende Kanalnetz der Stadt Soltau entwässert. Für 45 % der versiegelten Flächen im Plangebiet erfolgt eine Rückhaltung und Versickerung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil des Plangebietes besteht aus vollversiegelter Verkehrsfläche und Gebäudefläche.

Südlich, westlich und nördlich um das Gebäude herum befinden sich Gehölzstrukturen. Hier finden sich meist heimische Strauchgehölze, vereinzelt aber auch nicht standortgerechte immergrüne Siedlungsgehölze. Größere Gehölze bestehen aus jungen Birken. Die am westlichen Plangebietsrand befindlichen Sträucher entsprechen den Festsetzungen zur Entwicklung einer freiwachsenden Strauchhecke im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 113.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft entlang der Stellplatzfläche eine Schnitthecke aus Hainbuche.

Zur Harburger Straße hin steht auf der Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes im Norden und im Süden jeweils ein einzelner Laubbaum auf einer Rasenfläche. Eine weitere schmale Rasenfläche trennt den Bereich zum öffentlichen Verkehrsraum ab.

Die wenigen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes können als Lebensräume und Fortpflanzungsstätten von heimischen gehölzbewohnenden Tierarten genutzt werden. Zu erwarten sind vor allem störungstolerante Brutvogelarten wie z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Grünfink, Zaunkönig und Ringeltaube, welche in Siedlungslagen weit verbreitet sind und als Kulturfolger eingeordnet werden. Für Quartiere heimischer Fledermausarten sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu jung.

Gebäudebewohnende Tierarten wurden bei der Begehung nicht vorgefunden. Auch bietet das vorhandene Gebäude des Verbrauchermarktes keine Habitatmöglichkeiten für gebäudebewohnende Brutvögel oder Fledermausarten.

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der wenigen Vegetationsstrukturen und der Anzahl der Störungen als sehr gering einzustufen.



Abbildung 8: Foto aus östlicher Richtung auf den bestehenden Verbrauchermarkt, Quelle: GSP (13.03.2025)

Schutzgut Mensch, Landschaft, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage. Dieser übernimmt für die umliegende Bevölkerung eine wichtige Versorgungsfunktion. Schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnbebauung grenzen im Norden, Westen und Süden an. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM CONSULT GmbH kommt es innerhalb des Plangebietes jedoch zu keinen schalltechnischen Konflikten in Bezug auf das Schutzgut Mensch (vgl. Kap. 8.2).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, welche sich im nördlichen Stadtgebiet von Soltau befindet. Es ist dementsprechend städtisch geprägt. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Stadt Soltau herrscht ein sogenanntes Stadtklima vor. Durch den hohen Grad der Versiegelung kommt es zur Aufheizung der Flächen. Die wenigen Grünstrukturen in den Randbereichen wirken diesem nur minimal entgegen.

Da die Nutzung der Fläche mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden ist und an einer vielbefahrenen Ausfahrstraße liegt, sind luftklimatische Vorbelastungen vorhanden.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Archäologischen Denkmälern, Kultur- und Sachgütern vor. Auch befinden sich keine Baudenkmale o.ä. im Wirkungsbereich des Vorhabens.

9.3.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich keine bedeutenden Auswirkungen. Hier ist bereits eine Einzelhandelsnutzung gem. dem rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig und findet auch statt. Jedoch wird die tatsächlich überbaubare Fläche durch die neu definierte Baugrenze zurückgenommen. Umweltrelevante Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

In Bezug auf das Schutzgut Boden kommt es zu weiteren Versiegelungen im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht. Der Ursprungsbebauungsplan ermöglicht für das aktuelle Gewerbegebiet mit einer Fläche von ~4.500 m² eine Versiegelung von ~3.600 m² Fläche inklusive der möglichen Überschreitungen. Die vorliegende 1. vorhabenbezogene Änderung ermöglicht im sonstigen Sondergebiet eine 100 % Versiegelung, woraus 3.720 m² versiegelte Fläche resultiert. Demnach können innerhalb des Plangebietes zukünftig 120 m² zusätzlich versiegelt werden. Vorhabenbezogen erfolgen diese zusätzlichen Versiegelungen durch die Gebäudeerweiterung im Osten des Bestandsgebäude im Bereich der bereits befestigten Stellplatzfläche, sodass es real zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommen wird.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser nimmt die versickerungsfähige Oberfläche durch die rechnerisch zusätzlich mögliche Versiegelung ab.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die wenigen im Plangebiet befindlichen Gehölzbestände werden durch die vorliegende 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 nicht berührt. Diese werden als Grünflächen, in Teilen mit Erhaltungsgeboten, in den Festsetzungen erhalten, sodass es zu keinen Verlusten der bestehenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere kommen wird.

Zusätzliche Störungen durch Licht, Lärm und optische Bewegungen während der Bauphase werden als nicht relevant eingestuft, da durch die derzeitigen betriebsbedingten Störwirkungen der aktuellen Nutzung bereits nur sehr störungstoleranten Tierarten innerhalb des Gebietes ansässig sind.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Schalltechnische Konflikte sind durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM CONSULT GmbH nicht zu erwarten.

Negative Veränderungen des Ortsbildes werden aufgrund der umliegenden Strukturen im zentralen Stadtbereich und der Bestandsnutzung nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden aufgrund der bestehenden Nutzung und des bereits hohen Versiegelungsgrades nicht erwartet. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten.

Seit dem 01.01.2025 gibt es in Niedersachsen eine Neuerung zur PV-Pflicht. Gem. § 32a NBauO gilt eine Pflicht auch für Veränderungen am Dach, wie Erneuerungen oder Anbauten. Demnach müssen mindestens 50 % der neuen bzw. erneuerten Dachfläche mit PV-Anlagen überstellt werden.

Auswirkungen auf das kulturelle Erbe durch die vorliegende 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes werden nicht erwartet.

9.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan berücksichtigten und verbindlich festgesetzten Maßnahmen aufgeführt. Zudem werden Maßnahmen gelistet, die anderweitig zu regeln sind, sowie Maßnahmen, die auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen sind.

Verbindlich festgesetzte Maßnahmen

Zur Abschirmung des Plangebietes und zur Gliederung mit angrenzenden Nutzungen werden vorhandene Grünstrukturen als private Grünflächen festgesetzt. Städtebaulich relevante Elemente, wie die beiden Einzelbäume zur Harburger Straße hin und die Gehölze im Westen des Plangebietes werden zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Eine ausreichende Niederschlagswasserentsorgung wird über die Ausweisung eines Retentionsraumes gesichert. Im Rahmen der Herstellung ergänzender baulicher Anlagen kann die bestehende Anlage zur Rückhaltung und Versickerung bedarfsgerecht erweitert werden.

Um Lichtimmissionen zu minimieren und gleichzeitig die heimische Insektenfauna zu schützen, werden die Regelungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur Beleuchtung aufgegriffen. Demnach darf die Außenbeleuchtung nur mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtkörpern stattfinden, die nach unten gerichtet sind und eine Lichtpunkthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.

Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten soll keine Abschottung durch Einfriedungen zwischen der Harburger Straße und dem sonstigen Sondergebiet erfolgen. Entsprechend werden auch dazu die Regelungen aus dem Ursprungsbebauungsplan aufgegriffen und in die vorliegende Planänderung übertragen.

Maßnahmen für die Ausführungsplanung

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.

Des Weiteren sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV § 12), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten. Gem. § 202 BauGB (Schutz des humosen Oberbodens) besteht ein besonderer Schutz des Ober- bzw. Mutterbodens. Die DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘ enthält genaue Anweisungen zum Umgang mit humosem Oberboden sowie zur sachgerechten Zwischenlagerung und zum Wiedereinbau.

Generell ist mit Boden schonend umzugehen. Die DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben‘ ist während der Bauausführung zu beachten. Die DIN 19731 regelt den sachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub und dessen Verwertung und ist entsprechend ebenfalls zu berücksichtigen.

Für ggf. erforderliche Rückschnittarbeiten von Gehölzen wird auf den § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen. Demnach sind Gehölbeseitigungen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Gem. § 32a der NBauO besteht eine Pflicht, mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden, die > 50 m² sind, mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude, wenn diese aufgestockt werden, die Dachhaut erneuert oder ein Anbau errichtet wird. Auch besteht eine Solarpflicht, wenn mindesten 50 % eines vorhandenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden.

9.3.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Darüber hinaus geltendes Recht zum Ausgleich von Landschaftselementen besonderer Bedeutung, Eingriffen in Schutzgebiete oder in geschützte Biotope wird im vorliegenden Fall nicht berührt.

10 Ver- und Entsorgung

Da das Vorhabengebiet der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau bereits durch einen Discountmarkt genutzt wird, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes bereits vorhanden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH mit herangezogen.

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Stadt verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei Gebäuden mit einer Grundfläche größer 2.500 m², besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf (Objektschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann aufgrund der Grundfläche bis zu 192 m³/h (über 2 Stunden) betragen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die Netze der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden vom jeweiligen Netzbetreiber hergestellt.

Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung

Gem. dem gültigen Bebauungsplan ist auf den Flächen des heutigen Gewerbegebietes eine Versiegelung inklusive Überschreitungen bis zu 80 % der Fläche zulässig. Damit könnten ~3.600 m² Fläche versiegelt werden.

Die Grundstücke sind bereits bebaut und verfügen über entsprechende Anschlüsse an den öffentlichen Regenwasserkanal. Von der anfallenden Wassermenge dürfen gegenwärtig 35 % der befestigten Plangebietsflächen in das bestehende Kanalnetz der Stadt Soltau entwässern. Für 45 % der versiegelten Flächen im Plangebiet erfolgt eine Rückhaltung und Versickerung.

Im Rahmen der Herstellung ergänzender baulicher Anlagen sind auch die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bebauungsplan weist hierfür einen geeigneten Retentionsraum aus. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Heidekreis im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK) sichergestellt. Es wird auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" verwiesen. Diese Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, sodass die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann.

Die an das Plangebiet anschließende Straßenverkehrsfläche „Harburger Straße“ weist ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um den Abfall des Plangebietes ungehindert zu entsorgen.

Eine direkte Befahrung des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ erfolgt nicht. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag gut erreichbar im Nahbereich der Straßenverkehrsfläche zu positionieren.

11 Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel, Altlasten

Archäologie und Denkmalschutz

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Bei der geplanten 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.

Sollte 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 zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

Inwiefern bei späteren Planungen eine bodendenkmalpflegerische Beteiligung erforderlich ist, ist von den Inhalten der Planungen abhängig. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf § 14 NDSchG verwiesen.

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um keine bekannte Kampfmittelverdachtsfläche.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

12 Billigung

Der Rat der Stadt Soltau hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Soltau, den

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

GSP

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe