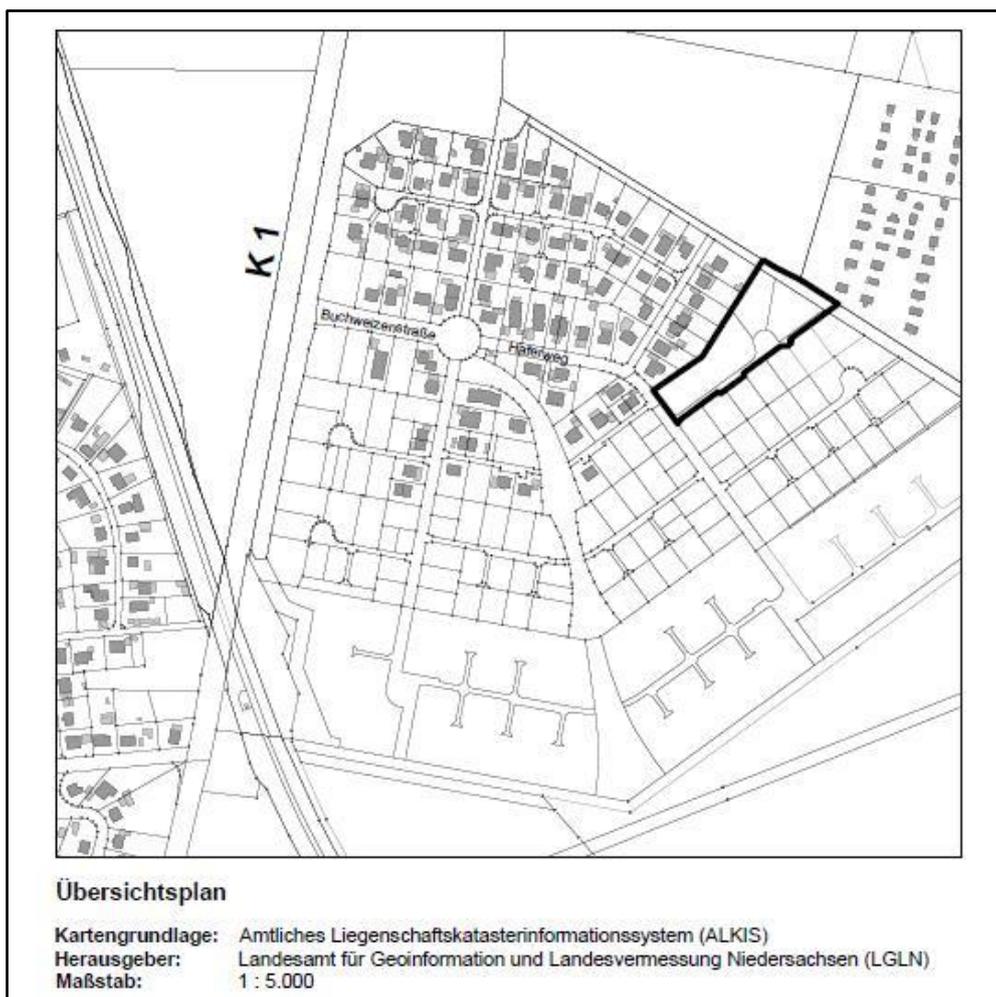


Stadt Soltau

3. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Aufgestellt durch:
Stadt Soltau



Stand 06.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines, Anlass und Erfordernis.....	3
1.1	Allgemeines Planungsziel	3
1.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
1.3	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung und planungsrechtlichen Voraussetzungen	4
1.4	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	4
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung [geändert]	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung [geändert]	6
2.3	Höhe baulicher Anlagen [geändert]	7
2.4	Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen/ Brandschutzflächen [geändert]	8
2.5	Grundstückszufahrten [geändert]	9
2.6	Stellplätze [neu hinzugefügt].....	10
2.7	Bauweise [neu hinzugefügt]	10
3	Natur und Landschaft	10
4	Verkehrerschließung.....	10
5	Immissionsschutz	11
6	Weitere Inhalte des Bebauungsplanes.....	13
6.1	Ver- und Entsorgung.....	13
6.2	Lieferzeiten und Lieferverkehre	13
7	Flächenangaben, städtebauliche Kennwerte	13
8	Billigung	13

1 Allgemeines, Anlass und Erfordernis

Die Stadt Soltau erfüllt die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums. Somit umfasst die Stadt die Aufgabe der Stärkung und ausreichenden Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. In Zusammenhang mit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung besteht der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen in Kinderkrippen und Kindertagesstätten. Das Bauleitplanverfahren dient der Umsetzung für das im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035 definierte und vom Rat der Stadt beschlossene Leitziel KSG4 – Ausbau eines Standortes zum integrativen Erziehungs- und Bildungsstandort.

Die im Jahr 2023 ausgearbeitete und veröffentlichte Wohnraumbedarfsanalyse hat tieferegehende Analysen zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnungsmarkt in Soltau durchgeführt. Für Soltau wird hierbei ein durchgehend hoher positiver Pendlersaldo und ein Wachstumspotenzial auf dem Wohnungsmarkt festgestellt. Als Ergebnis hat die Stadt sich zum Ziel erklärt den zu erwartenden Einwohnerzuwachs durch die Schaffung von Wohnraum aktiv zu gestalten.

Innerhalb dieser Prozesse ist die Entwicklung des Neubaugebietes Drögenheide einzuordnen. Sie stellt den nominell größten Siedlungsentwicklungsschwerpunkt der Stadt dar. Der „Altbestand“ im Norden, wo der B-Plan Wolterdingen Nr. 7 rechtskräftig ist, umfasst etwa 50-70 Wohneinheiten. Das daran anknüpfende in Entwicklung befindliche Neubaugebiet im Bereich der 2. Änderung des B-Planes Wolterdingen Nr. 7 umfasst im Endausbau etwa 230 Wohneinheiten. Durch diese Ausgangssituation, der städtebaulichen Konzeption des Gebietes und der demografischen Struktur ist mit einer nicht unerheblichen Nachfrage an sozialer Infrastruktur vor Ort zu rechnen.

Um angesichts dessen weiterhin wohnortnahe Betreuungsplätze gewährleisten zu können, ist innerhalb der Wohnsiedlung in der Drögenheide die Errichtung einer Krippe und Kindertagesstätte vorgesehen. Dabei sollen gleichzeitig im Sinne des Klimaschutzes kurze Wege für die Hol- und Bringverkehre der Eltern und eine sinnvolle Lage am Rande der Pendler Routen gewährleistet werden. Die Harburger Straße, ehemals Bundesstraße 3, ist eine der Haupteinfallsstraßen Soltaus, die KiTa wird in unmittelbarer Nähe und mit gutem Anschluss zur Harburger Straße errichtet.

1.1 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Stadt Soltau ist es somit die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für den zeitgemäßen Betrieb von wohngebietsverträglichen sozialen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll auch für Zugezogene und Pendelnde innerhalb der Baugebiete der „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ ein wohnortnaher und verkehrsschonender Zugang zu Einrichtungen für soziale Zwecke ermöglicht werden. Auch gesamtstädtische Bedarfe an Einrichtungen für soziale Zwecke bestehen. Typische Nutzungen sind z.B. Bildungs- und Betreuungsangebote, inklusive Einrichtungen oder Begegnungsstätten für Senioren bzw. alle Generationen. Dazu werden im Rahmen der 3. Änderung einige Festsetzungen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet angepasst und modifiziert.

1.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7, durch welchen wiederum der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 in Teilen ersetzt wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 ist seit Juni 2020 rechtskräftig. Mittlerweile ist der 8. Bauabschnitt erschlossen und wird bebaut, auch der 9. Bauabschnitt befindet sich in der Planung. Der bestehende Bebauungsplan beabsichtigt die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 ändert einen untergeordneten Teilbereich der 2. Änderung.

1.3 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung und planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plan Wolterdingen Nr. 7 liegt in der Gemarkung Wolterdingen im Bereich der in Entwicklung befindlichen Wohnsiedlung Drögenheide. Das geplante Gebiet ist durch die 2. Änderung des B-Plan Wolterdingen Nr. 7 bereits planungsrechtlich gesichert, aber noch nicht vollständig erschlossen bzw. bebaut. Der Planungsgeltungsbereich umfasst mehrere aktuell unbebaute Grundstücke, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Außerdem beinhaltet das Plangebiet Flurstücke der noch nicht ausgebauten Sticherschließungsstraße (Haferweg). Nordwestlich grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung der Wohnsiedlung (Haferweg). Das Gebiet kann grundsätzlich über die Haupterschließungsstraße an der südwestlichen Grenze bzw. über die geplante Stichstraße im Südosten erschlossen werden (beides Haferweg). Am nordöstlichen Plangebiet grenzt das Gebiet an einen Waldrand sowie an den benachbarten Campingplatz „Auf dem Simpel“.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8000 m².

1.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ der Stadt Soltau soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient als Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Anpassung einzelner Festsetzungen sollen die bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten für bestimmte wohngebietsverträgliche Nutzungen verbessert werden. Dies soll im Rahmen der Richtwerte und Anforderungen an die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt eine Fläche von ca. 6.200 m².

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dafür, dass die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a) Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet und ihre umgebenen Bereiche sind bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet überplant worden. Das Gebiet ist daher bereits planungsrechtlich als Baugebiet festgesetzt. Bei der Änderung von Bauleitplänen bezieht sich der Schwellenwert auf die Summe der jeweils geänderten oder ergänzten Grundflächen. Das gesamte Plangebiet umfasst nur eine Fläche von knapp 8.000 m². Die Grundflächenzahl wird in jedem Fall < 1 sein; somit wird die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt kleiner als 6.200 m² sein und damit deutlich unter der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m² liegen.

Zu b) Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Nach Ziffer 18.8 dieser Liste ergibt sich, da der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche gemäß Ziffer 18.7.2 deutlich unterschritten wird, für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Flora-Fauna-Habitat (FFH) Richtlinie. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Darüber hinaus bestehen im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Kriterien für eine Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ der Stadt Soltau im vereinfachten Verfahren erfolgt. Gemäß § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 3. Änderung soll die Systematik der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 übernommen werden. Gleiches gilt für die in der 2. Änderung vorgenommene Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete. Daher wurde in der vorliegenden Planzeichnung auch ein zusätzliches WA 4 festgesetzt.

Die Festsetzungen der 2. Änderungen gelten weiterhin für den Planänderungsbereich, mit Ausnahme der in dieser B-Planänderung geänderten oder hinzugefügten Festsetzungen. Im Begründungstext

wird für eine bessere Nachvollziehbarkeit jede Festsetzung dieser 3. Änderung mit folgenden Hinweise versehen: **[geändert]**; **[neu hinzugefügt]**

Auf eine Übernahme der nach § 84 NBauO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) aus der 2. Änderung, Wolterdingen Nr. 7 wird jedoch verzichtet. Die ÖBV haben sich als nicht mehr praktikabel vor dem Hintergrund einer besseren Nutzbarkeit auch für Anlagen sozialer Zwecke erwiesen. Stattdessen soll durch das angepasste Festsetzungskonzept eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gesichert werden. Bei der vorliegenden B-Planänderung ist zu berücksichtigen, dass entlang der dargestellten Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs die Bestandsbebauungspläne nahtlos anschließen. Entlang der südlichen und westlichen Grenze dieser B-Planänderung schließt bspw. der B-Plane Wolterdingen Nr. 7, 2. Änderung nahtlos an, dessen Festsetzungen, zeichnerische Darstellungen sowie ÖBVs ab Plangrenze verbindlich sind.

2.1 Art der baulichen Nutzung [geändert]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Für alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erfolgen darf.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Bei der Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches handelte es sich, wie bisher, ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet. Bisher waren nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 Einrichtungen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Dieser Passus wird hier geändert, sodass Einrichtungen für soziale Zwecke wie z.B. eine Kindertagesstätte in die allgemeine Zulässigkeit des festgesetzten Wohngebietes fallen.

Durch diese Anpassungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Für die allgemein zulässigen Nutzungen gilt, dass die Erschließung über die Stichstraßen (S) zulässig ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung [geändert]

Im Rahmen der Überführung von Anlagen für soziale Zwecke in die allgemeine Zulässigkeit des WA wurde ein Neues WA 4 für das Planänderungsgebiet festgesetzt. Hier wurde im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan einerseits die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht sowie eine maximal zulässige Anzahl von 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl wurde mit dem Hintergrund einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke im Rahmen der Innenentwicklung festgesetzt. Die Festsetzung von maximal 1 zulässigen Vollgeschoss soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung u.a. auch von Anlagen für soziale Zwecke im Wohnquartier gewährleisten. Im bestehenden B-Plan, war für einen kleineren Teilbereich des Planänderungsgebietes an der Haupteinfahrtsstraße eine bis zu zweigeschossige Bebauung möglich.

Die Änderungen entsprechen grundsätzlich den Anforderungen für die Planung und den Betrieb von barrierefreien Anlagen für soziale Zwecke.

2.3 Höhe baulicher Anlagen [geändert]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

Erdgeschossfußböden

(entfällt)

Trauf- und Gebäudehöhen

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Dachaufbauten, Antennenanlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie, Schornsteine sowie untergeordnete technische Anlagen.

Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 4,00 m (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut).

Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist 76,23 m über Normalhöhennull (üNN).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Geringfügige baubedingte Überschreitungen der festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

Die Festsetzung zu Erdgeschossfußböden wird im Vergleich zur 2. Änderung für das Planänderungsgebiet aufgehoben. Die damalige Festsetzung hat die Oberkante der Erdgeschossfußböden von baulichen Anlagen, mit einem gewissen Spielraum, an den nächstgelegenen Kanaldeckel gebunden. Eine solche Festsetzung bietet sich an, wenn Einzelgrundstücke typischerweise von Einfamilienhäusern in Einzelgrundstücken und in offener Bauweise entwickelt werden sollen und die Kanaldeckel entlang der Straße unterschiedliche Höhen aufweisen. Dies soll gebäudebezogene Spielräume bei der Nivellierung der Baugrundstücke und -ausführungen bieten. Im Planänderungsgebiet sollen aber auch längere zusammenhängende Gebäudestrukturen im Sinne einer abweichenden Bauweise möglich sein. Deshalb wird auf eine Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

Stattdessen wird die Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen angepasst. Die Traufhöhe von bis zu 4 m für eingeschossige Gebäude wird unverändert übernommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m wird ebenfalls übernommen. Hier wurden lediglich zwecks einer besseren Klarstellung weitere in der heutigen Praxis üblichen baulich untergeordneten Anlagen wie Solaranlagen oder untergeordnete technische Anlagen (wie z.B. für Wärmepumpen) mitaufgenommen.

2.4 Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen/ Brandschutzflächen [geändert]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein Feuerschutzstreifen herzustellen. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen gemäß § 2 NBauO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielgeräte, Spielflächen und Stellplätze (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze). Die Stellplätze sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht-überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind in einem Abstand von 12 m zu angrenzenden Waldflächen keine Bäume, Sträucher und krautiger Unterwuchs zulässig.

Auf der verbleibenden von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind einzelne Bäume und Sträucher zulässig, die keine geschlossenen Verbände ausbilden, durch Unterhaltung frei von krautigem Unterwuchs gehalten werden müssen (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze) und zu dem 9,5 m - Streifen durch einen mind. 80 cm hohen Zaun einzufrieden sind.

Innerhalb der mind. 80 cm hohen Einfriedung ist eine mindestens 4 m breite Zufahrt herzustellen. Die Zufahrt ist durch ein Tor zu sichern. Die Zugänglichkeit des Tors ist für Rettungskräfte jederzeit sicherzustellen.

Aufbau Brandschutzstreifen – Skizze:

		25 m - Brandschutzstreifen						
		4,5 m	5 m		2,5 m	13 m	3 m	
Vorhandener Wald	Wundstreifen		Erdweg	Enfriedung mind. 80 cm (+ mind. 4 m breite Zufahrt als Tor)	Rasen und bewuchsfreie Flächen Frei von Bäumen und Sträuchern	Ab hier zugelassen: Einzäunungen, einzelne Bäume, Sträucher und Rasenflächen, nicht-überdachte Einstellplätze, Lagerflächen für nichtbrennbare Stoffe, befestigte Wegeverbindungen und Spielgeräte sowie Versickerungsmulden		
							(Baugebiet außerhalb der Baugrenze)	Baugrenze

Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Gebiet des Planänderungsbereichs ist aufgrund der angrenzenden Waldbestände ein Brandschutzstreifen anzulegen. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Daher wurde ein 25 m breiter Brandschutzstreifen sowie die darin enthaltenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Feuerwehruwegung aus der 2. Änderung übernommen. Das Erfordernis zur Errichtung eines Brandschutzstreifens und seiner grundsätzlichen Abmessungen wurden somit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Durch den Abstand von 25m kann sichergestellt werden, dass es im Brandfall zu keinen gegenseitigen Beschädigungen kommt. Zudem sind größere Waldbäume insbesondere während der Vegetationszeit zunehmend bruch- und windwurfgefährdet, so dass aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Mindestabstand von 25 m erforderlich wird. Entsprechend ist der Brandschutzstreifen in einem Abstand von 12 m frei von Bäumen, Sträuchern und krautigem Unterwuchs zu halten. Ein

vorgesehener Erdweg dient der Unterhaltung und der Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge im Brandfall. Bis zu einem Gesamtabstand von 25 m dürfen zudem keine waldartigen Strukturen entstehen. Durch die vorgesehene Abzäunung ist sichergestellt, dass keine Ausweitung der geplanten Nutzungen in den Bereich der Waldstrukturen erfolgt. Die Errichtung einzelner untergeordneter Nutzungen und Bepflanzungen ist zum Baufeld hin in einem Abstand von 12 m zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist hierbei nur in nicht-überdachter Form zugelassen, um einen möglichen Brandwurf auszuschließen.

Jedoch wurde für den Planänderungsbereich im Vergleich zur 2. Änderung eine Anpassung in Bezug auf den Querschnitt des Brandschutzstreifens getroffen und dazu flankierende Festsetzungen getroffen, um einerseits den Schutz der Waldstrukturen sowie der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Eine Einfriedung in Form einer Einzäunung aus nicht-brennbaren bzw. brandschutzkonformen Materialien soll bereits angrenzend an den anzulegenden Erdweg ab einer Entfernung von 9,5 m zum Wald erfolgen. In der 2. Änderung war eine Einfriedung erst ab 12 m Entfernung zulässig.

Durch diese Anpassung soll eine Einfriedung bereits nahe an den privaten Grundstücksgrenzen des angrenzenden Waldes erfolgen, um klare Abgrenzungen für genutzte Außenbereiche und den jederzeit offenzuhaltenden Flächen für Feuerwehruzugängen herzustellen. Damit verbunden wurden Festsetzungen zur weiteren Regelung dieser Einzäunung getroffen.

Eigentümer werden damit verpflichtet die Einzäunung so auszuführen, dass jederzeit eine Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge in Form eines Tores besteht.

Eine Breite von mind. 4 m wird hier als für Feuerwehrezeuge ausreichendes Mindestmaß angesehen. Nach aktueller Praxis ist es für eine Gewährleistung der allgemeinen Zugänglichkeit für Rettungskräfte üblich, die Tore mit einem Niedersächsischen Einheitsschloss zu verschließen. Dieses kann dann mit einem entsprechenden Schlüssel, welches die Einsatzkräfte im Allgemeinen mitführen, jederzeit geöffnet werden. Der Anforderung eines 12 m breiten für die Rettungskräfte jederzeit zugänglichen Operationsstreifens wird damit nachgekommen. Die an den insgesamt 9,5 m breiten Wundstreifen und Erdweg gelegene Fläche von 2,5 m soll dafür ebenfalls von Bäumen und Sträuchern freigehalten werden.

Des Weiteren wird als zu beachtende Regelung festgesetzt, dass im Rahmen des beschriebenen Aufbaus des Brandschutzstreifens konkretisierende oder angepasste Lösungen zur Ausführung der Tore bzw. anderer brandschutzbezogener Maßnahmen möglich sind. Sie sind im Einzelfall mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

2.5 Grundstückszufahrten [geändert]

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Für den laufenden Betrieb der Stellplatzanlagen sind für die Fläche St1 mindestens eine separate Zufahrt und eine separate Abfahrt herzustellen. Für die Fläche St1 gilt, dass nicht mehr als eine der angelegten Zu- und Abfahrten über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erschlossen werden darf.

Für die Fläche St2 ist mindestens eine Zu- und Abfahrt herzustellen.

Erforderliche Zufahrten aus sonstigen rechtlichen Anforderungen (z.B. Rettungswege) zählen nicht dazu.

Diese Festsetzung wurde im Vergleich zur 2. Änderung komplett verändert. Die Festsetzung aus der 2. Änderung diente insbesondere dem Nachbarschutz zwischen einzelnen Privatgrundstücken im Wohnquartier. Diese wurden nun hier nicht übernommen.

Die B-Planänderung zielt darauf ab, das Plangebiet insbesondere hinsichtlich einer besseren bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit für soziale Einrichtungen zu entwickeln. Dafür wurde eine

Verkehrslösung erarbeitet, welche eine Trennung der Mitarbeiterparkplätze und der Kunden- und Besucherverkehre respektive die Hol- und Bringverkehre für Anlagen für soziale Zwecke, hier einen KiTa-Betrieb, vorsieht. Mit dieser Festsetzung soll die Abwicklung der anfallenden Verkehre die festgesetzte Stichstraße möglichst wenig belasten. Damit wird der beschriebenen Anforderung einer verträglichen Ausgestaltung des Verkehrsaufkommens nachgekommen (vgl. Kap 4)

2.6 Stellplätze [neu hinzugefügt]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der Fläche St1 ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

Innerhalb der Fläche St2 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich nicht-überdacht zulässig.

Die Festsetzung wurde ebenfalls aufgrund der im Verkehrsgutachten untersuchten möglichen Verkehrslösung hinzugefügt. Sie sieht zwei ausreichend bemessene Standorte für Stellplätze zur Trennung der anfallenden Verkehrsarten vor. Mit der in der Planzeichnung dargestellten Flächen wird dieser Forderung nachgekommen (vgl. Kap. 4).

Die Fläche St2 liegt teilweise im Bereich des Brandschutzstreifens, welches durch eine von Bebauung freizuhalten Fläche gesichert ist. In diesem Bereich werden bauliche Ausführungen von überdachten Stellplätzen wie Carports ausgeschlossen. Diese Festsetzung kommt dieser Forderung nach und stellt dies für den Bereich der Stellplatzfläche dar.

2.7 Bauweise [neu hinzugefügt]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] ausgenommen der maximal zulässigen Gebäudelänge. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 Metern entspricht den heutigen Anforderungen an die Planung, den Bau und den Betrieb einer Kindertagesstätte sowie vergleichbaren wohngebietsverträglichen Einrichtungen für soziale Zwecke. Dadurch ist es möglich Gebäudestrukturen zu entwickeln, die eine Vielzahl unterschiedliche und im Gebäude flexibel zugängliche Gruppen-, Gemeinschafts- und Ruheräume beinhalten.

3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich überwiegend auf die maximal zulässige Gebäudelänge sowie die allgemeine Zulässigkeit einer Einrichtung für soziale Zwecke eines bereits nach § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzten Baugebietes. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

4 Verkehrserschließung

Im Rahmen einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung wurde die verkehrstechnische Machbarkeit einer Kindertagesstätte geprüft, welche als Einrichtung für soziale Zwecke mit einem vergleichsweise hohen und regelmäßigen Verkehrsaufkommen gesehen wird. Grundlage war dabei ein Vorentwurf für eine Kindertagesstätte für bis zu 130 Kinder, die als eine vergleichsweise große auf den Baugrundstücken mögliche Entwicklung einer Einrichtung für soziale Zwecke angesehen wird.

Das Gutachten sollte die Machbarkeit prüfen und ein Mobilitätskonzept entwickeln, welches die anfallenden Verkehre möglichst konfliktfrei abwickeln soll. Die entsprechenden Straßenbereiche des Haferwegs sollen dabei in Größe und Umfang gleichbleiben. Ziel war es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Gutachten erarbeitete optimale Verkehrslösung zu schaffen.

Bei einer Kindertagesstätte besteht anders als bei Grundschulen die Pflicht für Eltern, ihre Kinder an der Eingangstür zu übergeben, damit eine durchgehende Betreuung gewährleistet ist. Das gesamte Baugebiet wird über die Buchweizenstraße an die Kreisstraße 1, Harburger Straße, angeschlossen. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung dieses Knotenpunktes für den Planfall bis 2035 hat eine verkehrstechnische Machbarkeit ergeben (Qualitätsstufe B). Die K1 hat auf Höhe des Einmündungsbereiches eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h. Der Anschluss an die Kreisstraße ist folglich nicht problematisch, da dieser bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ untersucht wurde.

Genauer betrachtet werden muss allerdings die innere Erschließung über den Haferweg bis zu den Stellplätzen der Hol- und Bringzone (St1) an der Kindertagesstätte. Bei bis zu 130 Kindern und zusätzlichen Angestellten in einer 6-zügigen Kindertagesstätte ist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen und auch einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass es zu den Hol- und Bringzeiten der Eltern ein hohes Verkehrsaufkommen geben wird, welches durch die Stichstraße des Haferwegs nicht mehr abbildbar ist. Dafür ist die Straße zu schmal dimensioniert – Begegnungsverkehr ist nicht möglich –, die Ausbauplanung ist aber bereits beendet und kann in der Breite der Straße nicht mehr angepasst werden. Deshalb schlägt der Gutachter vor, am Beginn der Stichstraße Stellplätze einzurichten, die ausschließlich für die Eltern sind (sog. Hol- und Bringzone). Diese sollten als Einbahnstraßenlösung angeboten werden; die Kinder werden dann über den Haferweg zu Fuß zum Haupteingang gebracht.

Die Mitarbeitenden, die mit ca. 20 beziffert werden, kommen in der Regel vor den Eltern und verlassen das Grundstück meist zuletzt, sodass die Stellplätze für die Mitarbeitenden am Ende der Stichstraße festgesetzt werden können – Begegnungsverkehr wird es dadurch nur selten geben.

Auf dieser Grundlage schlägt das Verkehrsgutachten eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine Aufteilung der Stellplatzflächen vor, um die künftigen Verkehrsflüsse optimal zu gestalten. Diesem Vorschlag wurde auf Ebene der Bauleitplanung gefolgt, indem ausreichend große Flächen für Stellplätze an geeigneten Standorten im Plangebiet zeichnerisch festgesetzt wurden. Außerdem wurden für die Stellplatzflächen eine Anzahl von mindestens erforderlichen Zu- und Abfahrten festgesetzt, die teilweise nicht über die Stichstraße erschlossen werden sollen.

Auf Grundlage eines derartigen Mobilitätskonzeptes wird aus verkehrstechnischer Sicht der Betrieb einer bis zu 6-zügigen KiTa als machbar begutachtet.

Weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Reduzierung der Verkehrsbelastung sollen, wenn möglich, umgesetzt werden.

5 Immissionsschutz

Durch die in der Bebauungsplanänderung aufgenommene Änderung, Anlagen für soziale Zwecke in die allgemeine Zulässigkeit aufzunehmen und der damit einhergehenden möglichen Lärmbelastung, wurde das Büro Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Im konkreten wurde das Vorhaben einer Kindertagesstätte im Planänderungsgebiet geprüft. Bei dem geprüften Vorhaben handelt es sich um eine vergleichsweise

große Anlage für soziale Zwecke. Dabei wurden die Ergebnisse zum prognostizierten Verkehrsaufkommen sowie die vom Verkehrsgutachten entwickelte Verkehrslösung zugrunde gelegt.

Bei der durch von Kindern verursachten Lärm ist zu bedenken, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind. Deshalb sind hier die zulässigen Pegel für Tag- und Nachtstunden nicht anzuwenden.

Aus städtebaulicher Sicht, ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Flächenvorsorge von Anlagen für soziale Zwecke, die über den allgemeinen Regelfall hinausgehen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Geschosshöhe orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten des Bestands-B-Planes. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Im Rahmen der gutachterlichen Prüfung haben sich ebenfalls keine weiteren Hinweise oder Anhaltspunkte für ein Überschreiten des Vorhabens über den Regelfall hinaus hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen ergeben. Grundsätzlich gibt es keine konkreten Schwellenwerte wie z.B. die Anzahl an nutzenden Kindern, Nutzflächengrößen o.ä., die dafür heranzuziehen sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurde daher der durch das Vorhaben verursachte Verkehrslärm insbesondere entlang der geplanten Stellplatzflächen mit seinen Auswirkungen auf die umliegende und geplante Wohnbebauung untersucht. Als Ergebnis des Gutachtens kann festgehalten werden, dass die maßgeblichen Lärmimmissionsrichtwerte während der Tagzeit von 6 und 22 Uhr nicht überschritten werden.

Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass es für Einrichtungen beim Beenden des Betriebs um 22 Uhr danach zu punktuellen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann. Einzelne Autoabfahrten oder auch das Zuschlagen von Autotüren kurz nach 22:00 Uhr sind übliche Erscheinungen, wenn um Punkt 10 Uhr abends der Betrieb geschlossen wird.

Beim Betrieb einer Kindertagesstätte oder vergleichbaren sozialen Einrichtungen kann es vorkommen, dass in unregelmäßigen Abständen z.B. ein Elternabend oder eine Übernachtungsaktion für Kinder o.ä. stattfindet. Diese Veranstaltungen können logischerweise länger als 22:00 bzw. über Nacht gehen. Bei Übernachtungsaktionen etwa ist es jedoch üblich, dass Eltern ihre Kinder in den frühen Abendstunden z.B. vor 20:00 in die KiTa bringen und am nächsten Morgen ab 8:00 abholen. Dadurch finden die lärmerzeugenden Aktionen üblicherweise erst während der Tageszeit statt, wodurch keine Immissionskonflikte entstehen.

Eine Festsetzung von Betriebszeiten zur Vermeidung dieser festgestellten Immissionskonflikte wird daher nicht gemacht. Stattdessen wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanänderung mitaufgenommen. Betriebsbedingte nicht wohngebietsverträgliche Lärmimmissionen sollen bereits ab Punkt 22:00 vermieden werden. Dieser Hinweis ist beim späteren Betrieb zu berücksichtigen und kann durch vorausschauende organisatorische Maßnahmen, wie es das Lärmgutachten vorschlägt, umgesetzt werden. Etwa können veranstaltungsbezogene Bring- und Abholzeiten oder ein rechtzeitiges Beenden von Veranstaltungen um 21:30 oder 21:45 dafür denkbar sein.

6 Weitere Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

6.2 Lieferzeiten und Lieferverkehre

Anfallende Verkehre für die Anlieferung von Lebensmitteln und sonstigen Waren für den Betrieb von Anlagen für soziale Zwecke sollte möglichst nur fußläufig über die Stichstraße erfolgen.

Insbesondere für den Betrieb einer möglichen Kindertagesstätte wird empfohlen für die Anlieferung Zeitfenster zu nutzen, wo keine Hol- und Bringverkehre durch die Eltern zu erwarten sind. Eine Anlieferung sollte daher zwischen 6 und 7 Uhr morgens, zwischen 9 und 11 Uhr vormittags oder nach 17 Uhr nachmittags erfolgen. In den Zwischenzeiten sind Hol- und Bringverkehre durch die Eltern zu erwarten.

Das Lieferfahrzeug sollte optimalerweise in der Fläche St1 parken und dann fußläufig über die Stichstraße anliefern, da ein Parken auf dieser Fläche mit einer separaten Ein- und Ausfahrt am wenigsten Begegnungs- und Warteverkehre in der Stichstraße verursacht. Eine Anlieferung zu anderen Zeiten würde entweder das Blockieren der Stellplatzanlage im Süden oder eine Befahrung der Mischverkehrsfläche während möglicher Hol- und Bringzeiten bzw. anderer Zieh- und Quellverkehre bedeuten.

7 Flächenangaben, städtebauliche Kennwerte

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 6200 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1000 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehruwegung):	ca. 760 m ²
<hr/>	
Fläche insgesamt:	ca. 7960 m ²

8 Billigung

Der Rat der Stadt Soltau die Begründung in der Sitzung

am 01.10.2024 gebilligt.

Soltau, den 28.10.2024

gez. Olaf Klang

Der Bürgermeister

Siegel