Stadt Soltau

55. Änderung des Flächennutzungsplanes
Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik

Begründung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf 29.05.2018

Auftraggeberin
Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

Auftragnehmer
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG 2

2. LAGE, GRÖßE UND VORHANDENE SITUATION.....2

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN 3

4. PLANUNG.....8

5. UMWELTBERICHT.....9

6. QUELLENVERZEICHNIS.....9

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, um den erhöhten Wohnbedarf zu decken.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes dient

- der Erweiterung der Wohnnutzung am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau
- der Nutzbarmachung bewaldeter Flächen
- der Bereinigung nicht mehr aktueller Nutzungsdarstellungen.

2. LAGE, GRÖßE UND VORHANDENE SITUATION

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, nördlich angrenzend an die Winsener Straße (siehe Übersichtsplan).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 5,2 ha.

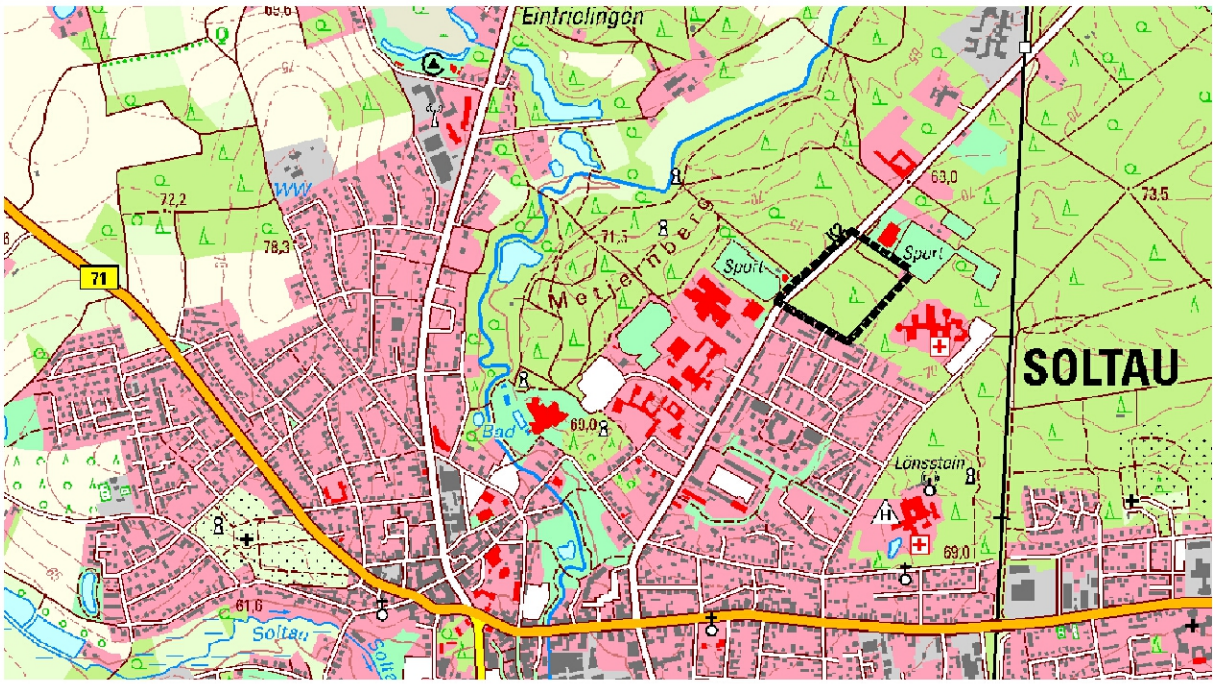

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018 (ohne Maßstab)

Die im Änderungsbereich gelegenen Flurstücke sind derzeit unbebaut und vollständig bewaldet. Im Norden bildet die Winsener Straße (Kreisstraße 2) die Grenze des Planänderungsgebietes. Der Standort ist mit der Anbindung an die Kreisstraße 2 sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der Anschlussstelle Bahnhof Nord verkehrsgünstig gelegen. Weitere überörtliche Anbindungen bieten die B 71/109, welche in Richtung Osten zur Anschlussstelle „Soltau-Ost“ und in Richtung Westen über Rotenburg (Wümme) und Bremervörde bis nach Bremerhaven führt. Durch die B 3 ist eine überörtliche Anbindung in Richtung Süden über Celle bis nach Hannover möglich. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winsener Straße (Kreisstraße 2), westlich des Änderungsgebietes, liegen die Berufsbildenden Schulen Soltau einschließlich Sportstätten. Das Gymnasium und die Oberschule grenzen südlich an die Berufsbildenden Schulen an.

Südlich des Planänderungsgebietes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden, nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. Weiter nordöstlich befindet sich eine Außenstelle der Berufsbildenden Schulen, das Heidehotel Soltauer Hof, das Hotel Park Soltau sowie vereinzelt Wohnbebauung. Östlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik), welches durch die fußläufigen Wegeverbindungen des angrenzenden Waldes zu erreichen ist. Das Änderungsgebiet verfügt über die Nähe zu größeren Arbeitgebern wie der Reha-Klinik, dem Gesundheitszentrum, den umliegenden Schulen sowie der Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtbereich der Stadt Soltau.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Fachgesetze

Für die Durchführung der 55. Flächennutzungsplan-Änderung sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) sowie des Landes Niedersachsen (NNatG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Soltau ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird eine nördlich an die Kernstadt Soltau angrenzende forstwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der vorhandenen und wachsenden Gewerbestandorte in Soltau und dem damit verbundenen Anstieg der Zahl an Arbeitsplätzen, steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen. Hinzu kommt der demographische Wandel, durch den sich die Altersstruktur und die Haushaltsgröße verändern und die damit verbundene Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen im Zentrum steigt. Da im Zentrum der Stadt Soltau eine Wohnbauentwicklung aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen im Zusammenhang bebauter Ortslage in Anspruch zu nehmen, um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können. Die zentrumsnahe Fläche an der Winsener Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Durch die Nähe zum Bahnhof Nord und der angrenzenden Kreisstraße besteht eine Anbindung an den überregionalen Verkehr.

Mit den umliegenden Schulen, der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte an der Winsener Straße, den Sportstätten, den Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der medizinischen Versorgung verfügt der Bereich an der Winsener Straße über ein ausreichendes Infrastrukturangebot, so dass die Infrastrukturfolgekosten gering gehalten werden können. Da Soltau im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, entsprochen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Die nördlich des Planänderungsgebietes verlaufende Lüneburger Heide ist als linienförmiges Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da zwischen dem Vorranggebiet und dem Planänderungsgebiet die Kreisstraße 2 verläuft und die Lüneburger Heide einen relativ großen Abstand zum Planänderungsgebiet aufweist, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ hat keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Das RROP befindet sich in der Neuaufstellung. Der Entwurf 2015 des RROP hat zu Beginn des Jahres 2016 öffentlich ausgelegen, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2015 des RROP ist Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen. Außerdem wurden dem Ort Soltau folgende Schwerpunktaufgaben zugewiesen:

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im Entwurf 2015 des RROP folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (2.1 02)
- Vorrangig soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (2.1 03)

- Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. (2.1 04)
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (2.1 05)
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. (2.1 07)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sollen die Wohnbaumöglichkeiten im Mittelzentrum Soltau, innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortslage, erweitert werden. Für die Bereitstellung der dringend benötigten zusätzlichen Wohnbaugrundstücke wird ein bereits rechtsverbindlich überplantes Gebiet in Anspruch genommen. Die Stadt möchte zudem mit dem Vorhaben der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ gerecht werden. Den Ro-Zielen einer bedarfsgerechten und auf das zentralörtliche System ausgerichteten Siedlungsentwicklung sowie der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nachgekommen.

Durch die direkt angrenzende Eisenbahnstrecke und den fußläufig erreichbaren Haltepunkt „Soltau Nord“ ist das Planänderungsgebiet auf die Hauptachse des öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert.

Da in der Kernstadt Soltau eine großflächige Verdichtung im Zentrum aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortslage in Anspruch zu nehmen, um der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zukünftig weiterhin nachzukommen.

Die zentrumsnahe Fläche an der Winsener Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung und im Osten an die Reha-Klinik anschließt. Zusätzlich wird durch die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich eine Verbindung zum angrenzenden Naturraum mit seinen Wander- und Fahrradwegen geschaffen, so dass dieser von den in den umgebenden Wohngebieten lebenden Menschen als Erholungsraum genutzt werden kann. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Der Konzentration von Siedlungsflächen sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Der RROP-Entwurf 2015 enthält den Grundsatz, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen (3.2.2 01). Das Planänderungsgebiet ist derzeit vollständig bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt. Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Baumbestand teilweise überplant. Da das Planänderungsgebiet bereits im Süden an die vorhandene Wohnbebauung, im Südosten an die Reha-Klinik, im Norden an die Kreisstraße 2 und im Nordosten an die Reitanlage angrenzt, ist das Gebiet bereits vorbelastet und bietet sich für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich an. Die Stadt Soltau gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.

Um jedoch den durchgrünten Charakter des Gebietes mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung zu wahren und einen fließenden Übergang zu dem südlich weiter verlaufenden Baumbestand zu schaffen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, soll der vorhandene Baumbestand in Richtung der Reha-Klinik in einer Breite von ca. 90 m erhalten bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird für die Beseitigung des Baumbestandes ein entsprechender Ausgleich geleistet.

Des Weiteren enthält der RROP-Entwurf 2015 den Grundsatz, dass Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen (3.2.2 04). Diesem Grundsatz wird im Rahmen der Abwägung zwischen der baulichen Nutzung des Wohngebietes gegenüber dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes nicht gefolgt. Der Stadt Soltau ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei Einhaltung eines Abstandes von 60 m wäre eine bauliche Nutzung des allgemeinen Wohngebietes deutlich eingeschränkt. Daher hält es die Stadt Soltau für vertretbar, mit der Bebauung nur den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Abstand von 35 m zu dem Baumbestand einzuhalten.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs 2015 des RROP sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt Soltau und somit innerhalb des gem. RROP gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Der gem. RROP gekennzeichnete bauplanerisch gesicherte Bereich reicht nördlich des Planänderungsgebietes bis hinter die Sportstätte, im Osten bis an die Bahntrasse mit der Anschlussstelle Soltau Nord und im Süden bis hinter die Reha-Klinik. In diesem östlichen Bereich befinden sich zum einen, direkt an das Planänderungsgebiet angrenzend, eine Reithalle sowie eine Außenstelle der Berufsbildenden Schulen, das Heidehotel Soltauer Hof, das Hotel Park Soltau GmbH und vereinzelt Wohnhäuser. Östlich des bauplanerisch gesicherten Bereiches ist ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Bahnhof / Haltepunkt und einem Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride dargestellt. Südlich des bauplanerisch gesicherten Bereiches sowie östlich des Vorranggebietes Haupteisenbahnstrecke befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung, ein Vorbehaltsgebiet Wald sowie Vorranggebiete regional bedeutsamer Wanderwege (Wandern und Radfahren). Die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes wird durch den Anschluss an bestehende Wander- und Radwege begünstigt. Dies wirkt sich positiv auf die naturgebundene Erholung und menschliche Gesundheit der Bewohner aus. Nördlich an das Planänderungsgebiet grenzt ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (K 2). Nördlich der Kreisstraße ist ein bauplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, an den die Vorbehaltsgebiete Erholung und Wald, ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Wandern) sowie der Naturpark Lüneburger Heide angrenzen. Der Bereich an der Winsener Straße ist bereits durch die nördlich des Planänderungsgebietes gelegene Sportstätte, die direkt angrenzende Kreisstraße 2, die südlich des Planänderungsgebietes vorhandene Wohnbebauung, die östlich des Planänderungsgebietes gelegene Reitanlage sowie die Bahntrasse mit Haltepunkt Soltau Nord vorbelastet. Da zu den umliegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ein Abstand eingehalten wird, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Entwicklungsziele.

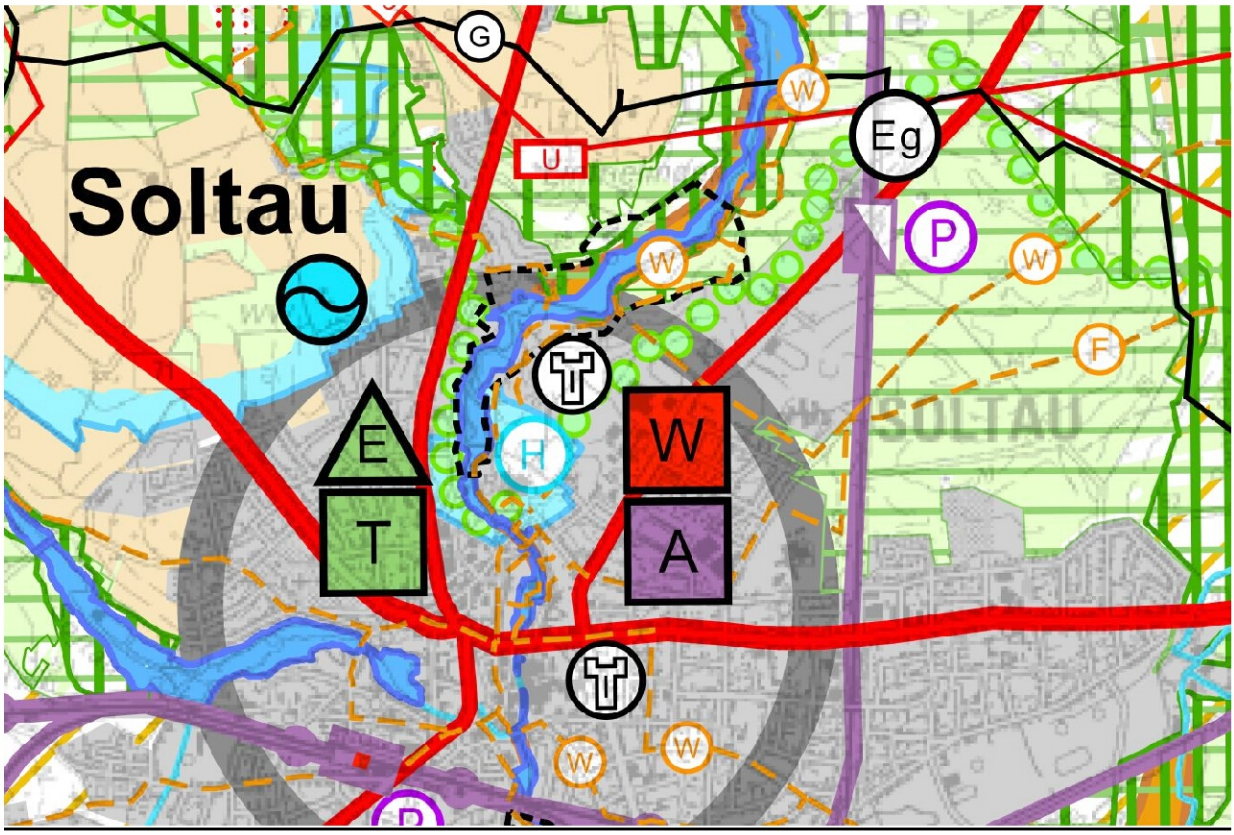

Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt (ifÖNN GmbH, Bremervörde). Ziel der Untersuchung ist es, den auf dem Gelände vorhandenen Baumbestand auf Vorkommen und/oder auf potentielle Höhlen- und Spaltenquartiere von Fledermäusen und Höhlenbrütern unter den Vögeln sowie auf andere mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten zu überprüfen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ein „Sondergebiet für Kur und Erholung“ dargestellt. Westlich an diese Flächen grenzt die Kreisstraße 2 (Winsener Straße) an.

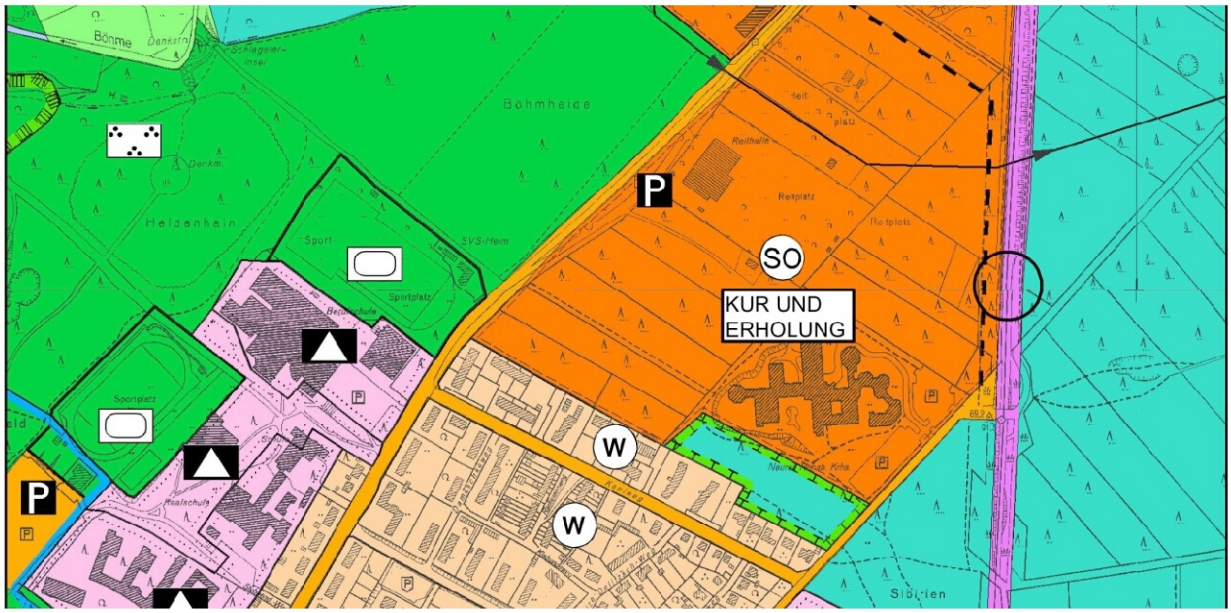

Abb.3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. PLANUNG

Die geplante zeichnerische Darstellung sowie der Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans und seine wirksamen Änderungen behalten mit Ausnahme der vorgenommenen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Flächendarstellungen

Es werden Wohnbauflächen, Waldflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Mit der Planänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, die es ermöglicht, eine bisher als „Sondergebiet Kur und Erholung“ ausgewiesene Fläche dahingehend zu entwickeln, dass diese für die in Soltau zwingend erforderliche Entwicklung der Wohnnutzung zugänglich wird. Der Änderungsbereich bietet sich für eine Nutzungsänderung an, da er im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung des Kantweges angrenzt. Die Entwicklung hin zu einem Standort für Wohnbauflächen erfordert eine entsprechende planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des gem. RROP gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Bereichs, so dass die Grundsätze für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erfüllt sind.

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich verfolgt die Stadt Soltau das Ziel, eine an die vorhandene Bebauung angrenzende, zentrumsnahe Wohnbauentwicklung zu schaffen, die verkehrsgünstig gelegen ist und an das vorhandene Bildungs-, Freizeit- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangebot angebunden ist.

Darüber hinaus ersetzt die neue Plandarstellung die nicht mehr aktuelle Darstellung eines Sondergebietes für Kur und Erholung.

Verbindliche Bauleitplanung

Für die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Die Stadt Soltau wird zu diesem Änderungsverfahren das Bebauungsplanverfahren durchführen. In ihm werden die städtebaulichen Entwicklung und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt näher beurteilt, bewertet und notwendige Maßnahmen verbindlich geregelt.

Außerdem wird der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen konkretisieren und die für die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Regelungen einschließlich der Anbindung an die Winsener Straße (K 2) treffen.

5. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

6. QUELLENVERZEICHNIS

STADT SOLTAU (2017): Wirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1:7.500

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) (2017): Deutsche Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5.000

LANDKREIS HEIDEKREIS (2016): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, Entwurf 2015