



Stadt Soltau
Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5
„Heide Park“
- zweite Änderung -

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Vornehmlicher Anlass dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 ist die Anpassung der schalltechnischen Festsetzungen an die des neuen Bebauungsplans Dittmern Nr. 13. Dies betrifft das Sondergebiet Zentrum, im Übergang zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 13. Das ist nach Auffassung der Stadt Soltau notwendig, damit für beide Teilgebiete des Heide Park Resorts einheitliche schalltechnische Beurteilungsgrundlagen gelten, so dass es insbesondere für die maßgebliche schutzwürdige Umgebung auch in Zukunft rechtssichere und eindeutige Lärmschutzregelungen gibt.

Betreffs der zulässigen Nutzungen der Freizeitwohnanlage wird außerdem eine Ergänzung vorgenommen, die ausschließlich das Sondergebiet 6 betrifft: Hier sollen unter Bezug auf den entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Soltau vom 18.06.2015 zusätzlich Mitarbeiterwohnungen zulässig sein.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aus der Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen ergeben sich ersichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die über die bereits im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung ermittelten und bewerteten Auswirkungen hinausgehen. Bei Verzicht auf die Anpassung könnte das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet SO 6 vollständig durch die bisher schon zulässigen Einrichtungen (vornehmlich Ferienhäuser) ausgenutzt werden.

Die Änderungsfestsetzungen zu dem im Sondergebiet Zentrum zulässigen Lärm berücksichtigen die geltenden Normen und legen das Beurteilungsverfahren für Vorhaben fest, die nach den Festsetzungen in diesem Baugebiet zulässig sind und mit erheblichem Gewerbelärm verbunden sein können. Mit der Überarbeitung und Ergänzung zu diesem Punkt der textlichen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung und Aktualisierung, die inhaltlich dem Vorgehen des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 entspricht

Das dazu eingeholte Lärmgutachten weist plausibel nach, dass diese Änderungsfestsetzungen die Belange des Menschen und seiner Gesundheit mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigen können. Insbesondere führt die Änderungsfestsetzung dazu, dass - unverändert - die Schutzansprüche in der Umgebung vorhandener Nutzungen in vollem Umfang berücksichtigt bleiben.

Die Stadt Soltau geht zudem davon aus, dass in Verbindung mit den im Freizeitpark, sprich im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13, ausdrücklich zugelassenen Nutzungen und Vorhaben auch künftig sog. Seltene Ereignisse stattfinden werden, die die erhöhten Immissionswerte nach TA Lärm in Anspruch nehmen und damit auf die empfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 ausstrahlen. Bei Einhaltung der Werte für Seltene Ereignisse an den entfernteren Immissionsorten außerhalb des Parks (z.B. Friedrichseck) können die dem jeweiligen Veranstaltungsort näher gelegenen Gebiete des Heide Parks selbst höher belastet werden. Konkret wurden die für sog. Seltene Ereignisse zulässigen Immissionswerte z.B. im Holiday-Camp zum Teil überschritten. Ebenso wurde eine solche Überschreitung auf Teilflächen der bisher nicht errichteten Freizeitwohnanlage sowie im SO Zentrum des Bebauungsplans Nr. 5 rechnerisch durch den Fachgutachter ermittelt.

Die dokumentierten Seltene Ereignisse belegen, dass die Veranstalter eine wirksame Lärminderung und Lärmvermeidung betreiben. Darüber hinaus bedarf es einer näheren Betrachtung der Gesamtsituation im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13. Dieser sieht Regelungen zur Lärminderung vor, indem der Park freiwillig die Inanspruchnahme der Privilegien für Seltene Ereignisse auf max. 10 Veranstaltungen jährlich beschränkt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen vorgetragen, die ausweislich des Betreffs sowohl an das Bebauungsplanverfahren Dittmern Nr. 13 wie auch an das Verfahren Wolterdingen Nr. 5, zweite Änderung, adressiert waren. Inhaltlich bezogen sich die Stellungnahmen jedoch eindeutig auf erstgenanntes Verfahren, weswegen sie auch in der dortigen Abwägung behandelt wurden.

Konkret auf das hier vorliegende Verfahren bezogenen Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zu dem hier gegenständlichen Änderungsverfahren gar keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für anderweitige Planungsmöglichkeiten wären die Ziele des Bebauungsplans und dessen Geltungsbereich Ausgangslage. Vor diesem Hintergrund können die Ziele dieser Planung nach Auffassung der Stadt Soltau nicht mit anderweitigen Festsetzungen erreicht werden.

Zusammenstellung:

H&P, Laatzen, 26.07.2016