

Stadt Soltau

**Bebauungsplan Ahlfen Nr. 3**

**"Siedlung Ahlfen und Erweiterungen der Siedlungen Ahlfen und Wolterdingen"**

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ahlfen Nr. 2 "Im Kabenbusch" im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes.

Begründung

Stand: 16.03.2000

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlaß	1
1.2	Übergeordnete Planung	1
2.0	Zustand des Plangebietes	1
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	1
2.2	Derzeitige Nutzung	2
2.3	Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit	2
2.4	Landschaftspflegerische Beurteilung	3
3.0	Ziele der Planung, städtebauliches Konzept	3
4.0	Wesentliche Planungsinhalte und zu erwartende Auswirkungen	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.2	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	5
4.3	Verkehrsflächen	6
4.4	Verkehrslärmschutz	7
4.5	Grünflächen	8
4.5.1	Öffentliche Flächen	8
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.6.1	Wald	9
4.6.2	Zu erhaltende Bäume	9
4.6.3	Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Baugrundstücke	9
4.6.4	Eingriffsregelung	9
4.7	Ver- und Entsorgung	11
5.0	Städtebauliche Werte	13
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes	14

## Anlagen

1	Bebauungsentwurf
2	Regionales Raumordnungsprogramm
3	Flächennutzungsplan
4	Landschaftsplan
5	Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ahlfen Nr. 2
6	Beispiel Haus am Hang
7	Beispiel Haus am Hang
8	Pflanzenliste

## **1.0 Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlaß**

In Soltau besteht bereits seit einigen Jahren ein hoher Bedarf an Wohnungen. Es liegen der Stadt zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor. Obwohl sich die Stadt bemüht, noch vorhandene Baulücken zu schließen, ist die Ausweisung neuen Baulandes durch Bauleitplanung nötig.

Soltau ist aufgrund seiner Standortbedingungen (günstige Lage zur Autobahn, Möglichkeit von Gleisanschlüssen) für Gewerbe- und Industrie ein interessanter Ort. Entsprechende Neuansiedlungen wirken sich auf den Arbeitsmarkt und auf die Wohnungsnachfrage aus.

### **1.2 Übergeordnete Planung**

Nach dem - allerdings nicht mehr gültigen - Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. von 1990 (RROP) hat Soltau als Mittelzentrum unter anderem die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Sie sollen im Mittelzentrum zusammengefaßt werden, damit Versorgungseinrichtungen gut ausgenutzt werden und wenig Zeit- und Wegeaufwand entsteht.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP (siehe Anlage 2) sind - mit einer gewissen Abrundung - weitgehend die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen - auch das Plangebiet - berücksichtigt. Konflikte mit anderen Darstellungen des RROP sind im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen.

Für das südliche Plangebiet gibt es eine unbedeutende Überschneidung mit der Darstellung "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung".

Im Flächennutzungsplan (1979) (siehe Anlage 3) sind im Süden und im Westen der vorhandenen Siedlung Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Bestandskarte zum Landschaftsplan (siehe Anlage 4) folgt für das Plangebiet dem Flächennutzungsplan.

## **2.0 Zustand des Plangebietes**

### **2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km vom nördlichen Rand der Kernstadt an der Bundesstraße 3 (B 3), von der es östlich begrenzt wird.

Die Entfernung bis zur Stadtmitte beträgt über die von einem Radweg begleitete B 3 ca. 3,5 km. Das ist eine Entfernung, die mit dem Fahrrad problemlos bewältigt werden kann.

Das Plangebiet gehört teils zum Ortsteil Ahlfen, teils zum Ortsteil Wolterdingen, in dem es zwar keine Schule mehr, aber einen Kindergarten und eine Kirche mit Pfarrstelle gibt.

Außerdem gibt es in der 2,0 km entfernten Ortsmitte von Wolterdingen zwei (Gemischtwaren)-Läden, eine Bäckerei und zwei Gaststätten. - Die Entfernung kann auf ca. 1,5 km verkürzt werden, wenn der im Dorfentwicklungsplan Wolterdingen vorgeschlagene Fußweg zwischen Siedlung und Dorfkern mit Brücke über die Böhme hergestellt wird.

Im Norden wird das Plangebiet von einer Linie ca. 75 m nördlich der Planstraße A begrenzt. Die Westseite des geplanten Baugebietes folgt der Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks 199/14. Die Südwestgrenze hat einen Abstand von 70 bis 80 m zum vorhandenen Baugebiet.

Um eine ergänzende Bebauung des Grundstücks 1/48 zu ermöglichen und zur Sicherstellung der Erschließung des neuen Baugebietes werden Teilflächen des Bebauungsplanes Ahlften Nr. 2 "Im Knabenbusch" aufgehoben und in die Planung einbezogen (siehe Anlage 5).

Das Plangebiet wird von einem 25,0 m breiten Brandschutzstreifen begrenzt. Rasen- und Gehölzstreifen sind Teile der Privatgrundstücke. Wundstreifen und reisisigfreier Wald bleiben Teile der freien Landschaft.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9 ha.

## **2.2 Derzeitige Nutzung**

Der größte Teil des Plangebietes ist in unterschiedlicher Art bewaldet. Kiefern herrschen vor, in den älteren Beständen bis zu 20 % von Birken durchmischt. Es gibt einige größere Eichen, die - wie allen markanten Bäume - vermessen und in die Kartenunterlage eingetragen sind.

Die Grundstück nördlich des Grenzwalls und das Grundstück 1/48 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, das in die Neuplanung einbezogen wird, sind weitläufig vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 196 befindet sich ein Bierverlag.

Die beiden Anschlußflächen im Süden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind zur Zeit Grünflächen. Über diese Flächen sind Baugrundstücke und der angrenzende Wald erschlossen.

## **2.3 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit**

Die Stadt Soltau liegt in der welligen Geestlandschaft des Naturraums südheide im Bereich der Walsroder Lehmeest, Teilbereich Behninger Geest.

Das Plangebiet weist von Ost nach West einen Höhenunterschied von 7,0 m auf. Daraus ergibt sich ein mittleres Gefälle von ca. 2,5 %. Im Südteil gibt es Erhöhungen bis zu 2,5 m Höhe mit Steigungen bis zu 7 %.

Nach der geologischen Karte bestimmten Podsole das Plangebiet. In der Regel sind Podsolböden problemlos zu bebauen.

Für die gärtnerische Nutzung muß untersucht werden, in welcher Tiefe Ortsteinschichten liegen und welche Konsequenzen mit einer denkbaren Durchstoßung der Ortsteinschicht verbunden sind.

Bei Bohrungen bis zu 5,0 m Tiefe ist kein Grundwasser angetroffen worden.

Im Altkastenkataster für den Landkreis Soltau-Fallingb. sind keine Altlasten im Plangebiet verzeichnet.

## **2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung**

Abgesehen von den jungen, dichten Kiefernbeständen wird das Landschaftsbild des Plangebietes im wesentlichen durch einen lichten Kiefernbestand geprägt. Im Südteil wird diese Prägung durch die starke Geländemodellierung unterstützt.

Störend greift die schnurgerade B 3 in dieses Landschaftsbild ein.

## **3.0 Ziele der Planung, städtebauliches Konzept**

Die bebaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume so großflächig ausgewiesen, daß auf die natürlichen Vorgaben weitgehend Rücksicht genommen werden kann. Im Bebauungsentwurf sind Standortvorschläge für die Häuser gemacht, die die als zu erhalten festgesetzten Bäume berücksichtigen.

So wie auf den Baumbestand Rücksicht genommen werden muß, soll auch auf die Topografie - insbesondere im Südteil - Rücksicht genommen werden. Die moränenartigen Erhebungen sollen nicht nivelliert werden, sondern sollen als Chance individueller Bebauung begriffen werden. Sofern sie nicht unbebaut bleiben, sollen die Gebäude der Topografie durch Höhenstaffelungen (Schemabeispiele siehe Anlage 7 + 8) angepaßt werden.

Dem oft geäußerten Wunsch nach Doppelhäusern wird auf den Flächen nördlich des Grenzwalls entgegengekommen.

Eine Wohnbebauung des Südteils ist möglich, wenn parallel zur B 3 eine 4,0 m hohe Lärmschutzanlage als bepflanzter Wall errichtet wird (s.u.). Mit gewissen Einschränkungen (s.u.) ist dann die im Bebauungsentwurf (siehe Anlage 1) vorgeschlagene Bebauung möglich.

Um einen für viele Bürger erschwinglichen Grundstückspreis zu erzielen, soll der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten werden. Deshalb werden die Straßenquerschnitte mit in der Regel 5,15 m in verkehrsberuhigten Bereichen (Schrittgeschwindig-

keit) so schmal gewählt, daß so wenig Fläche wie möglich versiegelt wird.

Außerdem lassen sich damit Kosten und Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt gering halten. Um die Begegnung größerer Fahrzeuge zu ermöglichen, werden in der Regel im Bereich der Senkrechtparkplätze die Straßen bis 6,0 m erweitert und gelegentlich mit kleinen Plätzen versehen, auf denen Begegnung und Spiel möglich ist.



Zwischen benachbarten Wald und neuem Baugebiet wird ein 25,0 m breiter Brandschutzstreifen ausgewiesen. Er besteht aus einem 5,0 m breiten Rasen- und einem 5,0 m breiten, locker bepflanzten Gehölzstreifen auf den Baugrundstücken. Zwischen Rasen- und Gehölzstreifen können bis zu 9,8 m hohe Zäune errichtet werden. Dann folgt ein 5,0 m breiter, befahrbarer Wundstreifen, der die vorhandenen Waldwege miteinander verbindet. Der anschließende Wald wird in einer Breite von 10,0 m durchforstet, reisigfrei gehalten und als neuer Waldmantel mit Laubgehölzen als Unterpflanzung aufgebaut. Die Waldumwandlung ist gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den bisherigen Wald.

Innerhalb des Brandschutzstreifens sind im Nordwesten und im Südwesten des Plangebietes Spielplätze ausgewiesen. Die Brandschutzauflagen werden dabei eingehalten.

Im Bebauungsplan ist im Gegensatz zum Bebauungsentwurf ein 15,0 m breiter Waldstreifen ausgewiesen. Der 5,0 m breite Wundstreifen gehört als Waldweg zum Wald.

#### **4.0 Wesentliche Planungsinhalte und zu erwartende Auswirkungen**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im wesentlichen wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Alle Faktoren - benachbarte Wohnsiedlung, Lage fast im Wald - sprechen für diese Ausweisung. Eingeschränkt wird sie durch die Lärmemissionen der B 3 (s.u.). In ihrem Nahbereich werden nachts die für WA-Gebiete geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten. Deshalb wird ein schmaler Streifen zwischen Lärmschutzanlage und Planstraße als WA 1 - Gebiet ausgewiesen. Um auch nachts die Immissionsgrenzwerte gegenüber der B 3 einzuhalten (49 dB(A)), müssen im WA 1 - Gebiet in ausgebauten Dachgeschossen der B 3 zugewandte Wohn- und Schlafräumfenster mit Fenstern der Schallschutzklasse II versehen werden.

Um den Betrieb des Bierverlages an der Planstraße A nicht einzuschränken, werden die unmittelbar angrenzenden Flächen nördlich der Planstraße A und die erste Grundstückszeile südlich der Planstraße A als WA-Gebiet ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von WA-Gebieten werden im Plangebiet über das Wohnen hinaus auch wirtschaftliche Aktivitäten, insbesondere z.B. Pensionen, ermöglicht. Um die Ruhe des Gebietes zu erhalten, werden alle sonstigen gewerblichen Aktivitäten nicht zugelassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächenzahl bestimmt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Zur Schaffung eines möglichst land-

schaftlichen Charakters des neuen Wohngebietes wird eine entsprechend niedrige Grundflächenzahl festgesetzt.

Dem dient auch die Festsetzung, daß maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Bei mehr Wohnungen sind mehr Garagen oder Stellplätze nötig, die dann zu größeren Versiegelungen führen und das Grün als landschaftsprägendes Element zurückdrängen.

Die durch die Grundflächenzahl fixierte bebaubare Fläche darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 dürfen danach maximal 38 % eines Grundstücks versiegelt werden. Dabei wird auf das Erhalten der festgesetzten Bäume nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im wesentlichen auf ein Vollgeschosß beschränkt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist dabei möglich.

Nur die Grundstücke nördlich der Planstraße A können zweigeschossig und auch mit Doppelhäusern bebaut werden. Die vorhandene, teilweise kompakte Bebauung erlaubt die Zweigeschossigkeit in diesem Bereich. Die Ausweisung von Doppelhäusern kommt einem weit verbreiteten Wunsch nach diesem Haustyp entgegen. In den Flächen südlich der Planstraße A werden Doppelhäuser aber ausdrücklich ausgeschlossen, um eine zu massierte Bebauung zu verhindern.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ 0,4 läßt den Dachausbau eines eingeschossigen Hauses zu, ohne daß - z.B. durch einen zu hohen Kniestock - unmaßstäbliche Gebäude entstehen. Die Maßstäblichkeit eines Hauses wird auch durch das Verhältnis der Außenwandhöhe zur Dachneigung bestimmt.

Die natürlichen Vorgaben des Plangebietes und die daraus resultierenden relativ großen Grundstücke sollen eine möglichst individuelle Bauweise ermöglichen. Die im Bebauungsentwurf vorgeschlagene Grundstücksteilung ist nur beispielhaft zu verstehen. Größere Grundstücke sind möglich und zum Erhalt der naturnahen Situation wünschenswert.

Um keine zu große Unordnung (Willkür) entstehen zu lassen, ist die Stellung von Gebäuden zeichnerisch festgesetzt.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Zur Gestaltung des Ortsbildes werden für das Plangebiet rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen. Sie allein können kein befriedigendes Ortsbild bewirken. Hierzukommen muß das freiwillige Engagement der Bauherrn und Architekten. Der Bebauungsplan enthält Gestaltungsvorschriften, die die Gestaltung der Gebäude, der Grundstücke und ihrer Einfriedungen betreffen.

Die schmalen öffentlichen Straßenflächen verlangen offene Vorgärten, um einen trotzdem großzügigen Straßenraumeindruck zu erzielen. Die offenen Vorgärten schaffen außerdem eine bessere Übersicht an den Grundstückszufahrten. Das gilt insbesondere für

die 1,0 m breiten Vorgartenstreifen an den Süd- und Westseiten der Grundstücke.

Der beabsichtigten Großzügigkeit des Straßenraums entsprechen auch die Festsetzungen, daß die Vorgärten nur angesät oder niedrig bepflanzt werden dürfen; daß Wälle in den Vorgärten nicht angelegt werden dürfen und daß Garagen und Carports hier ausgeschlossen sind.

Nur in Ausnahmefällen können offene Carports offene Vorgartenflächen bis zu einem Mindestabstand von 1,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie in Anspruch nehmen.

Um so wenig Flächen wie möglich zu versiegeln, dürfen maximal 50 % der Vorgartenflächen als Verkehrsflächen befestigt werden und müssen diese mindestens 0,5 m Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks haben.

Wünschenswert wären in der landschaftsgeprägten Situation so große Grundstücke, daß bauliche Sichtschutzelemente zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht nötig sind. Da die Grundstücke so groß aber nicht sein werden, müssen entsprechende Sichtschutzeinrichtungen möglich sein. Der Sichtschutz wird in der Regel durch freiwachsende oder geschnittene Hecken erreicht. Im Traufbereich zu erhaltender Bäume, in denen Gehölze schwer wachsen, können lebende Hecken durch Holzzäune bis zu 1,8 m Höhe ersetzt werden.

Die Höhenfestlegungen für Gebäude sollen dazu beitragen, daß die vorgegebene Topografie berücksichtigt wird und nicht zu hohe, landschaftsfremde Gebäude entstehen. Das gilt insbesondere für den Südtteil mit seiner bewegten Topografie, auf die durch höhen-gestaffelte Grundrisse (siehe Anlage 6 + 7) Rücksicht genommen werden soll.

Durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche soll ebenfalls erreicht werden, daß sich die Gebäude auch in der Höhe der landschaftlichen Situation unterordnen. Die Traufhöhe korrespondiert mit der Dachneigung. Je flacher das Dach geneigt ist, desto höher können die Außenwände sein.

Bei aller erwünschten Individualität soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die maßvolle Festlegung von Dachneigung, -form, -deckung, -farbe und die Art von Dachaufbauten erreicht werden.

Dachneigungen von 12 bis 50 Grad ermöglichen individuelle Dach- und Hausgestalten. Nur ganz flach geneigte oder flache Dächer sind ausgeschlossen. Sie werden als landschaftsuntypisch empfunden.

Der möglichen Vielfalt an Dachformen soll die Vielfalt von Dachfarben entsprechen.

Auch für Dachaufbauten ist große Gestaltungsfreiheit gelassen. Nur Trapezgauben sind nicht zugelassen, weil sie in der Regel Dachflächen maßstablos belasten.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird für den Autofahrer von drei Punkten her erschlossen. Der Südteil wird von der Ringstraße her durch die vorgegebenen Stiche erschlossen.

Die für Straße und Fußweg nicht benötigten Flächen werden den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen. Der Westteil wird vom Grenzwall her erschlossen.

Die Verbindung beider Teile erfolgt über einen Parkplatz, der so gestaltet wird, daß er gelegentlich auch als kleiner (Quartier-) Festplatz genutzt werden kann.

Die Planstraße A ist auf der katasteramtlichen Trasse des Interessentenweges in Verlängerung des Grenzwalls geplant. Sie werden nach Süden in notwendiger Breite verbreitert.

Außer der Planstraße A, die als Tempo 30-Zone ausgebaut wird, werden alle Straßen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Wegen der schmalen Straßen ist auf Sackgassen mit mehr gegenläufigem Verkehr verzichtet. Ausnahme bilden einige - nur im Bebauungsentwurf eingetragene - Stichwegen, die von individuellen Grundstücksteilungswünschen abhängen. Der Verkehr kann in alle Richtungen problemlos (ab)-fließen. Dies Erschließungskonzept bewirkt, daß sich der zusätzliche Verkehr des Wohngebietes auf die Zufahrten Grenzwall und Ringstraße verteilt.

Alle privaten Stellplätze müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

Im Bebauungsentwurf (siehe Anlage 1) sind 87 Grundstücke (einschließlich der schon bebauten) dargestellt. Für je fünf Grundstücke soll mindestens 1 öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen. In anderen Baugebieten hat sich diese Zahl als viel zu gering erwiesen. Es sind jetzt 46 Senkrecht-Parkplätze im Straßenraum - gleichzeitig als verkehrsberuhigende Elemente - vorgesehen. In Anlehnung an einige dieser Plätze sind kleine Straßenverbreiterungen als Spielnischen ausgewiesen.

Die Stadt Soltau bemüht sich auch aus finanziellen Gründen, die Erschließung, die von den Grundstückseigentümern bezahlt werden muß, so knapp wie möglich zu gestalten. Die Straßen im verkehrsberuhigten Bereich sind deshalb nur 5,15 m breit vorgesehen. Auf ihnen ist Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich. LKW/PKW-Begegnungen sind im Bereich der Parkplätze möglich, wo 6,0 m zur Verfügung stehen.

Drei Fußwege verbinden den Siedlungsbereich mit den Wegen im Wald. Die Wege sind gleichzeitig Feuerwehrezufahrten zum Brandschutzstreifen.

#### **4.4 Verkehrslärmschutz**

Das Plangebiet wird im Osten von der B 3 begrenzt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) zu beachten. Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten der Beratenden Ingenieure Dipl.-Ing.

Bonk - Dr.Ing. Maire - Dr.rer.nat. Hoppmann vor. Es kommt zur folgendem Ergebnis:

Bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die pegelmindernde Wirkung einer 4,0 m hohen Immissionsschutzanlage, wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete nach § 2 der 16. BImSchV am Tage in einem 95 m breiten Streifen (ab Straßenmitte) der B 3 überschritten. In der Nachtzeit wird er in einem 150 m breiten Streifen überschritten.



Unter Beachtung der Pegelminderung durch eine 4,0 m hohe Immissionschutzanlage kommt es im gesamten Untersuchungsgebiet zu einer deutlichen Pegelminderung. Die größten Pegelminderungen ergeben sich zwangsläufig bei geringen Immissionshöhen. Im Bereich der Freiflächen wird die Größenordnung der Orientierungswerte für WA-Gebiete erreicht.

Nach dem Bebauungsplan beträgt der Abstand der straßennächsten, geplanten Baugrenze 75 bis 120 m. In diesem Abstand werden die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete im Erdgeschoß und im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses tagsüber eingehalten. Der Nachtgrenzwert wird hier jedoch überschritten.

Für ausgebaute Dachgeschosse ist im WA 1 - Gebiet eine Grenzwertüberschreitung um bis zu 2 dB(A) festzustellen. Deshalb müssen in diesem Bereich Fenster für Wohn- und Schlafräume im Dachgeschoß in den straßenzugewandten Seiten mit Fenstern der Schallschutzklasse II versehen werden.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 400 m die Bahnlinie Soltau Schneverdingen. Durch Schienenverkehrsgeräusche werden im Ostteil des Plangebietes Immissionsbelastungen von rd. 43 dB(A) am Tage und rd. 37 dB(A) nachts erreicht. Damit werden sowohl die maßgebenden Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete deutlich unterschritten.

Außer im WA 1 - Gebiet sind im Gesamtgebiet nicht nur der Immissionsgrenzwert, sondern auch der Orientierungswert für WA-Gebiete eingehalten. Der größte Teil des Plangebietes wird trotzdem als WR-Gebiet ausgewiesen; denn alle sonstigen Faktoren sprechen dafür, in dem waldumgebenen Gebiet vorwiegend Menschen wohnen zu lassen. Falls Bewohner höheren Lärmschutz wünschen, müssen sie den auf eigene Verantwortung und Rechnung schaffen. Das kann zunächst durch eine Hausplanung geschehen, die auf die im Osten befindliche Lärmquelle B 3 Rücksicht nimmt; nach Osten also z.B. keine Wohn- und Schlafräume vorsieht. Es kann aber auch durch passiven Lärmschutz geschehen.

Die Rücksichtnahme auf den Bierverlag an der Planstraße A verlangt auch hier eine WA-Ausweisung. Diese Ausweisung ermöglicht aber auch eine begrenzte wirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes.

## **4.5 Grünflächen**

### **4.5.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind in dem reinen Einzelhausquartier ausgewiesen, da die privaten Gärten und der umgebende Wald genügend Erholungsmöglichkeit bieten.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz müssen Spielplätze in einer Größe von mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche ausgewiesen werden. Einzelne Spielplätze müssen eine Mindestgröße von 300 qm haben.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Geschoßfläche beträgt:

Nördlich Grenzwall	15.877 qm x 0,5	=	7.939 qm
Südlich Grenzwall	45.587 qm x 0,4	=	<u>18.235 qm</u>
			26.174 qm x 2 % = 524 qm

Danach muß der Spielplatz rechnerisch 524 qm groß sein. Die Fläche im Brandschutzstreifen ist 950 qm groß. Die Auflage ist damit voll erfüllt, zumal die verkehrsberuhigten Straßen und die umgebende Landschaft zusätzlich als Spielraum zur Verfügung stehen.

Der 4,0 m hohe Lärmschutz ist 13,0 m breit und wird beidseitig mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Im Bereich der Grundstücke 1/58 und 1/75 stehen nur 10,0 m für den Wall zur Verfügung. Der Wall kann dann nur 3,0 m hoch werden. Die fehlende Höhe wird durch eine 1,0 m hohe und begrünte Holzwand ergänzt. Die Gesamtlage wird sich aufgrund der vorgesehenen Bepflanzung in die Landschaft problemlos einfügen. Der durch den Wall entstehende Eingriff wird durch die Neupflanzung ausgeglichen.

#### **4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **4.6.1 Wald**

Zwischen Lärmschutzwall und den ersten Baugrundstücken bleiben ca. 3.500 qm Mischwald als Schutzwald erhalten. Neben den vorherrschenden Kiefern gibt es in diesem Bereich einige größere Eichen, deren ungestörter Erhalt besonders wünschenswert ist.

##### **4.6.2 Zu erhaltende Bäume**

Alle markanten Bäume - vorwiegend Laubbäume, aber auch einige große Kiefern - sind eingemessen und in die Kartenunterlage und in den Bebauungsplan eingetragen. Sie müssen erhalten bleiben. Um das zu ermöglichen, sind im Bebauungsentwurf entsprechende Gebäudestellungen vorgeschlagen.

Werden zu erhaltende Bäume beschädigt oder beseitigt, kann dies nach § 213 Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis zu 20.000,00 DM geahndet werden. Die Festsetzung eines spürbaren Bußgeldes ist nach Erfahrungen anderenorts, wo nach der Bebauung eines Waldgebietes fast kein Baum mehr erhalten worden ist, nötig.

#### **4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Baugrundstücke**

In den ca. 3,0 m breiten offenen Vorgärten ist je Grundstück eine hochstämmige Birke (*Betula pendula*) zu pflanzen. Außerdem ist je 450 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, sofern nicht schon zwei Bäume je 450 qm erhalten bleiben. Mehr große Bäume auf vergleichsweise kleinen Grundstücken führen zu starker Beschattung und damit zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Beide Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß ein Mindestmaß an Ausgleich gegenüber den verlorengegangenen Bäumen erreicht wird.

Der Begründung ist als Anlage 8 eine Liste geeigneter Pflanzen beigefügt.

Es ist damit zu rechnen, daß über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus die Bürger ihre Gärten mit weiteren - auch standortheimischen - Gehölzen bepflanzt werden.

#### **4.6.4 Eingriffsregelung**

Zur Deckung des in Soltau bestehenden Wohnbedarfs muß neues Bauland ausgewiesen werden. Zwangsläufig sind damit Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt verbunden.

In der Bauleitplanung müssen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet werden. Im Bebauungsplan muß der Eingriff konkreter erfaßt und bewertet werden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen im Sinne des Naturschutzgesetzes festzulegen. Der Bebauungsplan soll abschließende Regelungen treffen.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach öffentlichen und privaten Flächen. Die öffentlichen Flächen bilden die Straßen und Plätze. Die privaten Flächen bilden die Grundstücke verschiedener Eigentümer nördlich des Grenzwalls und das neue Baugebiet südlich des Grenzwalls, die im wesentlichen zwei Eigentümern gehören.

Werden verlorene Waldflächen durch Neuaufforderungen ausgeglichen, geschieht das im Verhältnis 1:1. - Werden verlorene Waldflächen durch Waldumwandlung ausgeglichen, geschieht das im Verhältnis 1:3.

Die nördlich der Planstraße A gelegenen Flächen konnten bisher nicht bebaut werden, da sie als Außenbereich zu bewerten sind. Die hier zulässigen Eingriffe werden ebenfalls abschließend im Bebauungsplan geregelt. - Die überplanten Flächen sind überwiegend mit Bäumen bestanden, aber an der südlichen Grundstücksgrenze eingezäunt. Die zulässigen Eingriffe werden im Verhältnis 1:1 durch Waldumwandlung ausgeglichen.

Den Eingriffen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

<b>qm</b>	<b>Planung</b>	<b>Ausgleich</b>
		<b>Fak- Aufforst. Umwandl. im Gelände</b>
<b>Bestand</b>		<b>tor</b>

15.768	Baugebiet nördlich der Planstraße A	1:1	15.877
45.733	Baugebiet südlich der Planstraßen A		
	24.000 qm	1:1	24.000
	21.733 qm	1:3	65.199
8.693	Verkehrsflächen	1:3	26.079
100	Ver- und Entsor- gungsflächen	1:3	300

qm	Planung	Ausgleich			
Bestand		Fak-	Aufforst.	Umwandl. im Gelände	
		tor			
2.838	Lärmschutzwall Brandschutzstreifen	1:1	2.838		
5.065	Wald	5.065			
2.375	Gehölzstreifen	2.375			
2.375	Grasstreifen	1:3	7.125		
2.190	Wundstreifen	1:3	6.570		
3.558	Schutzwald	3.558			
915	Spielplatz	1:3	2.745		
89.610	24.000	123.786		5.213	5.065
					<u>3.558</u>
					8.623

Folgende Ausgleichsflächen werden zur Verfügung gestellt:

2.40 ha "Dreckwiese" westlich der Böhme in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Die böhmennahen Flächen werden als Erlen/Eschenwald, die oberhalb liegenden Flächen als Stieleichen/Hainbuchenwald aufgeforstet.

0.50 ha umzuwandelnder Waldstreifen des Brandschutzstreifens.

12.37 ha Nadelwald des Flächenpools Leitzingen werden in Laubmischwald umgewandelt.

0.52 ha Flächen im Plangebiet werden neu bepflanzt.

0.35 ha Wald bleiben erhalten.

15.79 ha Ausgleichsflächen

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Der Trinkwasserbedarf des Baugebietes wird durch den Anschluß an das bestehende Netz gesichert.

Die Löschwasserversorgung wird mit der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Hydranten im öffentlichen Straßenraum.

Wenn anfallendes Niederschlagswasser oder Wasser aus eigenen Brunnen für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird, kann ein wesentlicher Beitrag zur Schonung des wertvollen guten Trinkwassers geleistet werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf

hingewiesen, daß die Anlage von Hausbrunnen genehmigungspflichtig ist.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität wird durch Anschluß an das bestehende Netz gewährleistet. Der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit von Versorgungsanlage nicht ein, so daß diese Anlagen im Plangebiet zulässig sind.



Die Stationen sollen durch eine angemessene Gestaltung und Eingrünung gut in die Umgebung eingefügt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

Träger der Gasversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Die Versorgung ist durch den Anschluß an das bestehende Netz gewährleistet. Außer Gas sind auch andere Brennstoffe zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen als weitere Möglichkeit zur Wärmeversorgung die Installation von Sonnenkollektoren auf den Dächern zu.

Träger des Rundfunk- und Fernmeldenetzes ist die Telekom. Sie wird das Plangebiet an ihre Einrichtungen anschließen.

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Für alle Versorgungsträger gilt, daß neben den Leitungstrassen auch die Standorte von oberirdischen Schalt- und Verteileranlagen rechtzeitig mit dem Tiefbauamt der Stadt Soltau und dem für die Erschließungsplanung verantwortlichen Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Hamburg, abgestimmt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Soltau-Fallingb. in dessen Auftrag Hausmüll, Altpapier und Wertstoffe abgefahren werden. Die Behälter sind an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße zu bringen. Die Anlieger von Stichwegen haben die Behälter an die Erschließungsstraßen zu bringen.

Falls darüber hinaus Altglascontainer und Altkleidercontainer für das Baugebiet erforderlich werden, werden die Standorte von der Stadt Soltau festgelegt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Soltau. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentlichen Kanalisation in der Ringstraße. Um dies vorhandene Leitungssystem zu erreichen, ist eine Pumpstation nötig. Ein Standort dafür ist an der annähernd tiefsten Stelle des Plangebiets ausgewiesen. Die Kapazitäten der Soltauer Kläranlage reichen für die ordnungsgemäße Reinigung des in dem neuen Wohngebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers aus. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich durch die zusätzliche Belastung nicht.

Um die Kosten und den Eingriff in den gewachsenen Boden so gering wie möglich zu halten, werden die Schmutzwasserkanäle in möglichst geringer Tiefe verlegt.

Für die Hausanschlüsse ist die Rückstauenebene die Straßenoberfläche vor dem anzuschließenden Grundstück. Unter dem Rückstau liegende Räume, Schächte, Schmutzwasserabläufe usw. müssen gegen Rückstau abgesichert werden. Wo die Absperrvorrichtung nicht

dauernd geschlossen sein kann und die angrenzenden Räume unbedingt gegen Rückstau geschützt werden müssen, ist das Schmutzwasser mit einer automatisch arbeitenden Schmutzwasserhebeanlage bis über die Rückstauebene zu heben und dann in die öffentliche Schmutzwasseranlage zu leiten.

Niederschlagswasser von den Straßen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und nach Rückhaltung über einen Vorfluter der Böhme zugeleitet. Die erforderlichen wasserrechtliche Genehmigung wird zu gegebener Zeit beantragt. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstücksbefestigungen muß auf den Grundstücken versickert werden.

## Städtebauliche Werte

Die Größe des Planbereiches rd. 9 ha gliedert sich in 3 Teilbereiche:

### 1. Bereich nördlich der Planstraße A

Baugebiete:

Reines Wohngebiet	WR	9.932 qm		
Allgemeines Wohngebiet	WA	5.945 qm	=	15.877 qm

### 2. Bereich Heuer, südl. der Planstraße A (Interessentenweg) einschließlich der Planstraße A und überplantem nördlichen Bereich aus B-Plan Nr. 2

Baugebiete:

Reines Wohngebiet	WR	25.794 qm		
Allgemeines Wohngebiet	WA	5.245 qm	=	31.039 qm

Verkehrsflächen:

Tempo 30-Fahrbahn und Fußweg		2.350 qm		
Parkflächen		80 qm		
Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche		2.570 qm		
Parkflächen		250 qm		
Fuß-, Rad- und Feuerwehrweg		187 qm	=	5.437 qm

Ver- und Entsorgungsfläche 60 qm

Öffentliche Grünfläche:

Spielplatz 470 qm

Brandschutzstreifen:

Waldentwicklung		2.300 qm		
Gehölzstreifen		1.045 qm		
Grasstreifen		965 qm		
Wundstreifen/Weg		975 qm	=	5.285 qm

Bereich 2 gesamt = 42.291 qm

### 3. Bereich Bostelmann einschließlich überplante Bereiche aus B-Plan Nr. 2 im Süden

Baugebiete:

Reines Wohngebiet	WR	3.100 qm		
Allgemeines Wohngebiet	WA	11.448 qm	=	14.548 qm

Verkehrsflächen:

Tempo 30 Fahrbahn und Fußweg		300 qm		
Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche		1.900 qm		
Parkflächen		250 qm		

Fuß-, Rad- und Feuerwehrweg	359 qm	=	2.809 qm
Ver- und Entsorgungsfläche			50 qm
Öffentliche Grünfläche:			
Spielplatz			480 qm
Bepflanzter Lärmschutzwall			2.560 qm

Brandschutzstreifen:

Waldentwicklung	3.424 qm		
Gehölzstreifen	1.340 qm		
Grasstreifen	1.575 qm		
Wundstreifen/Weg	1.375 qm	=	7.714 qm

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Wald			31.711 qm
Bereich 3 gesamt		=	89.879 qm

Überplante Bereiche aus B-Plan Nr. 2:

Gesamtflächen	4.209 qm		
Frühere Nutzungen:			
WA-Gebiet	1.500 qm		
Verkehrsflächen	2.099 qm		
Pflanzstreifen	610 qm		4.209 qm
Nach Überplanung:			
WA-Gebiet	2.093 qm		
Verkehrsflächen	1.506 qm		
Bepflanzter Lärmschutzwall	610 qm		4.209 qm

## 6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet soll sofort nach Rechtskraft erschlossen werden.

Alle auf privatem Grund festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung des Hauses folgende Pflanzzeit durchzuführen.

Die Maßnahmen auf den Baugrundstücken können im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden. Die Stadt Soltau hat anderenorts mit diesem Verfahren gute Erfahrungen gemacht.

Sollten Bauherren von dem vereinfachten Verfahren der Niedersächsischen Bauordnung Gebrauch machen, so obliegt es dem Landkreis Soltau-Fallingb. im Rahmen der Bauaufsicht, die Einhaltung der Festsetzungen zu überwachen. Hierbei wird die Stadt Soltau im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Landkreis hilfreich zur Seite stehen.

Aufgestellt: Hannover / Springe, den .....

Arbeitsgemeinschaft Lindau / Strube

In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Ahlften Nr. 3 "Siedlung Ahlften und Erweiterungen der Siedlungen Ahlften und Wolterdingen" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ahlften Nr. 2 "Im Knabenbusch" aufgehoben.

Soltau, den .....

(Erden)  
Bürgermeisterin

(Fenner)  
Stadtdirektor