

Stadt Soltau

BEBAUUNGSPLAN WOLTERDINGEN NR. 7 "WOHNSIEDLUNG IN DER DRÖGENHEIDE"

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -
mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4
"Campingplatz Auf dem Simpel"

Gelegen östlich der B3 und südlich der K 9

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluß, Stand: 09.10.2001

Im Auftrage der Stadt Soltau

Prof. Dr.-Ing. Manfred Paulsen
c/o

LASSEN- PAULSEN -PARTNER -FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN

Inhaltsverzeichnis:

1.	GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES	4
2.	GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHER BEZUG	4
3.	EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDE BAULEITPLANUNG	4
4.	VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.	ANGABEN ZUM BESTAND	5
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	6
7.	INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	6
8.	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	7
8.1	ÄUßERE VERKEHRSERSCHLIEßUNG	7
8.2	INNERE VERKEHRSERSCHLIEßUNG UND KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	7
8.3	NOTZUFahrTEN	9
9.	NUTZUNG DER FLÄCHE	9
9.1	PLANUNGSRELEVANTE DATEN	9
9.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
9.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
9.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	10
9.5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	10
9.6	GESCHOßFLÄCHEN	10
9.7	BAUWEISE	11
10.	GESTALTUNG DER WOHNSIEDLUNG	11
10.1	VORGABEN UND ANSPRÜCHE	11
10.2	GLIEDERUNG UND STRUKTURIERUNG DER WOHNSIEDLUNG	11
10.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	12
11.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	13
11.1	PARKANLAGE MIT SPIELFUNKTION	13
11.2	SPIELPLÄTZE FÜR KINDER	13
12.	VER- UND ENTSORGUNG	14
13.	STÄDTEBAULICHER LÄRMSCHUTZ	15
14.	FEUERSCHUTZ AM WALDRAND	15

15.	ALTLASTEN	15
16.	ERDGASLEITUNG	16
17.	GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN	16
18.	EINGRIFF UND AUSGLEICH	16
19.	DENKMALPFLEGE	17
20.	LÖSCHWASSER	17
21.	PLANVERFASSER	18
22.	BESCHLUBFASSUNG	18

Anlagen

1. Bebauungsvorschlag
2. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
3. Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 "Campingplatz Auf dem Simpel"
4. Umweltbericht (Einzelprüfung nach UVPG)
5. Übersichtspläne mit den Flächen der Ausgleichsmaßnahmen
6. Lage der Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet, Übersichtsplan M 1:50.000

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986

(BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGB1. I S. 2141).

2. Geltungsbereich und räumlicher Bezug

Die überplante, ca. 31 ha große Fläche liegt ca. 3,5 km nördlich der Ortsmitte von Soltau und 1,5 km östlich des Dorfes Wolterdingen. Es besteht ein mittelbarer räumlicher Bezug zu den Siedlungen Ahlfthen/Wolterdingen und Friedrichseck sowie zu den Sondergebieten für die Freizeitwohnanlage des Heide-Parks. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug besteht außerdem zu dem nordöstlich gelegenen Sondergebiet für den Campingplatz "Auf dem Simpel". Im Norden, Osten und Südosten wird der Planungsbereich von Waldflächen umgeben. Am westlichen Rand verläuft die Bundesstraße 3 (B3).

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Wolterdingen, Ahlfthen und umfaßt weitgehend das Flurstück 39/10.

Umgrenzung des Plangebietes:

Im Norden	Nördliche Grenze des Flurstücks 39/10 von der B 3 bis auf 140 m in östlicher Richtung,
im Osten	Linie, die 7 m westlich der Erdgastransportleitung in südlicher Richtung verläuft,
im Nordosten	Südwestliche Grenze des Flurstücks 39/11 mit Verlängerung der Grenzlinie bis zur vorgenannten Linie
im Südosten	Südöstliche Grenze des Flurstücks 8/6
im Süden	Südliche Grenze des Flurstücks 8/6
im Südwesten	Südwestliche Grenze des Flurstücks 39/10
im Westen	die westliche Grenze des Flurstücks 39/10, im Bereich des Straßenanschlusses an die B 3, auf einer Ausbaulänge von 250m, die östliche Begrenzung der Fahrbahn der B 3.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die an die zeichnerischen Festlegungen des RROP 2000 angepaßt ist (Anlage 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans ist am 28. 02. 2001 mit Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt worden und seit der Bekanntmachung in der Böhme-Zeitung am 10.03.2001 wirksam. In diesem Zusammenhang wird auf den Erläuterungsbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Der überplante Bereich ist in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans nahezu vollständig als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. An der westlichen Plangrenze ist ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage und an der nördlichen Plangrenze eine Fläche zur Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens dargestellt.

Im nordöstlichen Bereich überdeckt der Bebauungsplan Nr. 7 Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Campingplatz "Auf dem Simpel". Hier wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes

ungsplanes Nr. 4 vorgenommen, da die vorhandenen Festsetzungen zum Brandschutz mit Festsetzung der angrenzenden Waldfläche als Baugebiet gegenstandslos werden.

4. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In dem Mittelzentrum Stadt Soltau besteht eine anhaltende Wohnungsnachfrage zu deren Deckung die realisierbaren Möglichkeiten der Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz im Bereich der Kernstadt nicht ausreichen. Auch nachdem die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung in Harber weitestgehend realisiert ist verbleibt ein erheblicher Bedarf an Wohnbauland. Der Bedarf wird durch eine allgemein akute Nachfrage im Stadtgebiet insbesondere durch die hohe Zahl von ca. 5.000 Einpendlern hervorgerufen, die im Verflechtungsbereich ihren Wohnort, im Mittelzentrum ihre Arbeitsstätte haben. Zur heutigen und künftigen Bedarfsdeckung ist es erforderlich eine ausreichend bemessene Fläche an Wohnbauland bereitzustellen.

Zu berücksichtigen ist, daß nach veröffentlichten Umfragen von Bauträgern (Haushaltsbefragung 1993/94) 56% der Bauwilligen das freistehende Einfamilienhaus wünschen, während sich 20% für das Reihen- oder Doppelhaus aussprechen. Bei der derzeitigen Vermarktung von Wohnbauland in der Region um Soltau zeigt sich, daß nahezu ausschließlich Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt werden.

Die Stadt Soltau will mit der Überplanung der Fläche ein Angebot für attraktives Wohnbauland schaffen um die Zahl der Einpendler zu reduzieren und den allgemeinen Bedarf zu decken. Es ist geplant auf ca. 21.5 ha Fläche vorrangig Bauland für gartengebundenes Wohnen zu erschließen und eine Fläche von ca. 1.2 ha für bauliche Anlagen der Versorgung des Baugebietes auszuweisen. Ca. 2.7 ha sind für naturnah gestaltete öffentliche Grünzüge vorgesehen.

5. Angaben zum Bestand

Zur planerischen Beurteilung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde ein "Grünordnerischer Fachbeitrag" von den Landschaftsarchitekten Bielfeldt & Berg erarbeitet. Hierin erfolgt die Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach Verwirklichung des Baugebietes.

Die ca. 31 ha große Fläche wird auf einer Fläche von ca. 21 ha landwirtschaftlich und auf einer Fläche von ca. 7,7 ha forstwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen werden im Nordosten und Südosten von gradlinig verlaufenden Waldrändern eingefaßt sowie im Süden von einer Birken-Baumreihe und einem naturnahen Feldgehölz. Im Westen grenzt ein straßenbegleitendes Feldgehölz die überplante Fläche gegenüber der B 3 ab.

Die Geländeoberfläche steigt von 70 m über NN im Nordwesten auf 78 m über NN im Osten an, wobei die flach ausgebildete Talsenke in südwestlicher Richtung verläuft.

Am nördlichen Rand der überplanten Fläche liegt eine Erdgastransportleitung.

An der nördlichen Grenze liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die im Kataster des Landkreises erfaßte Altablagerung "Wolterdingen Auf dem Simpel" (Erfassungsnummer 358 021 4 431). In der zu diesem Bebauungsplan eingeholten "Gefährdungsabschätzung" konnten bei den Boden- und Grundwasseruntersuchungen keine erhöhten Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden. Nach Aussagen der FUGRO besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Nach Aussagen des Landkreises Soltau-Fallingbostel sollte aus Gründen der Vorsorge im Nahbereich der Altablagerungsfläche eine Grundwasserentnahme durch Anwohner (z.B. für die Gartenbewässerung) unterbleiben. Für die Altablagerungsfläche wird eine ergänzende Bepflanzung mit Dornengewächsen empfohlen, die eine Nutzung durch spielende Kinder nicht erwarten läßt. Ferner sollten die eingerichteten Grundwassermeßstellen PB 1 bis PB 3 zunächst erhalten bleiben, um ggf. zur erneuten Beprobung zur Verfügung zu stehen.

Soll das Deponie-Gelände Bauland werden, muß die Deponie geräumt und mit unbelastetem Boden verfüllt werden. Wird die Deponie mit Sand/Kies und Erde abgedeckt, bestehen aus der Sicht

von Abfallwirtschaft/Bodenschutz keine Bedenken, die Fläche als Parkanlage/Grünfläche/Spielplatz zu rekultivieren, da von der Deponie keine Gefahren über den Boden-Luft-Weg ausgehen.

Da die Fläche der ehemaligen Deponie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, will die Stadt Soltau über eine Nutzung erst bei der Überplanung der Fläche entscheiden. Für die Wohngebiete, die in diesem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 geplant sind, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Eine Teilfläche des Plangebietes gehörte zum Sicherheitsbereich des "SS-Truppenübungsplatzes Wolterdingen". Recherchen beim Staatshochbauamt Munster, dem Bundesvermögensamt Soltau und dem Kasteramt Soltau, sowie Befragungen von Zeitzeugen haben ergeben, daß es keine Anhaltspunkte dafür gibt, daß sich im Plangebiet Rüstungsaltslasten befinden.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Die Lage der Wohnsiedlung weist eine Reihe von positiven städtebaulichen Qualitätsmerkmalen auf:

- Die Fläche kann um weitere Wohngebiete ergänzt werden, damit ist eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit gegeben.
- Die Fläche kann über den Haltepunkt der Bahnstrecke Buchholz-Soltau an das Schienennetz angeschlossen werden.
- Das geplante Wohngebiet soll an den ÖPNV (Buslinie Soltau-Wolterdingen) angeschlossen werden.
- Die Fläche kann über die überörtlichen Straßen B 3, K 24, K 9 und K 2 mit den Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt und in Wolterdingen sowie mit den Gewerbegebieten verbunden werden.
- Von der Fläche sind Freizeit- und Erholungsräume fußläufig und die weiterführenden Schulen radmäßig zu erreichen.
- Die Fläche ist eingebettet in umgebende Waldungen.

Mit der verbindlichen Ausweisung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche als Wohngebiete und in kleinflächigen Teilbereichen als Mischgebiete werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, langfristig einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den derzeit isoliert liegenden kleinräumigen Wohnsiedlungen Ahlfen, Wolterdingen und Friedrichseck herzustellen. Es ist eine städtebauliche Zielsetzung, die letztlich auch Vorteile in der Erschließung des gesamten Wohnbereichs nördlich der Kernstadt über den ÖPNV und in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bringt.

7. Infrastruktureinrichtungen

In der Kernstadt Soltau befinden sich alle kerngebietstypischen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des nichtperiodischen und gehobenen Bedarfs. Diese Infrastruktureinrichtungen sind vom überplanten Bereich über die B 3 mit ausgebautem Radweg, die Bahnstrecke Buchholz-Soltau mit Haltepunkt Wolterdingen und einen Fußweg entlang der Böhme zu erreichen. Zusätzlich befinden sich in Wolterdingen folgende Infrastruktureinrichtungen: Kirche, Vorschule, Kindergarten, Lebensmittelladen und bäuerliche Selbstvermarktung sowie Gaststätten, Sparkasse, Feuerwehr, Schützenhalle und Sporteinrichtungen. Zu diesen Infrastruktureinrichtungen besteht vom überplanten Bereich aus eine Straßenverbindung mit ausgebautem Radweg über die B 3 und die K 24.

Die Versorgung der Bewohner des geplanten Wohngebietes soll über die im Dorf Wolterdingen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erfolgen. In der Wohnsiedlung selbst sollen beidseitig der Zufahrt von der B 3 Flächen für Einzelhandelsbetriebe, die mit dem Gebietscharakter eines Mischgebietes vereinbar sind, ausgewiesen werden, die das Angebot im Siedlungsschwerpunkt Nord ergänzen sollen. Für Güter des gehobenen mittelfristigen Bedarfes stehen die Schwerpunkte Innenstadt und Almhöhe zur Verfügung. Die Ausweisung der erforderlichen kleinflächigen Mischgebiete erfolgt mit Zustimmung des Landkreises Soltau-Fallingb. aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Die geplante Siedlungsentwicklung in der Drögenheide soll auch dazu beitragen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Dorf Wolterdingen durch verstärkte Nachfrage des Angebotes langfristig vor dem Rückzug zu bewahren. Ergänzend sind Infrastruktureinrichtungen und Anlagen für soziale Einrichtungen sind im geplanten Wohngebiet vorgesehen.

In den Mischgebieten sind ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, in den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

8. Verkehrserschließung

8.1 Äußere Verkehrserschließung

Im Zusammenhang mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für die äußere verkehrliche Erschließung der "Wohnsiedlung in der Drögenheide" mehrere Anbindungspunkte an das Hauptstraßennetz untersucht. Letztlich konnte mit den Planungsbeteiligten als einvernehmliche Lösung die verkehrliche Anbindung an die B 3 festgelegt werden. Entlang der freien Strecke der B 3 besteht gemäß § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 20 m Breite. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles ist sichergestellt, daß keine Zu- und Ausfahrten angelegt werden können. Ausgenommen hiervon ist die verkehrliche Anbindung der Haupterschließungsstraße des Plangebietes sowie der Notzufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und des vorhandenen Wirtschaftsverkehrs zu den Äckern und Wäldern.

Zur qualitativen Verbesserung des Rad- und Gehwegsystems soll langfristig für Radfahrer und Wanderer ein attraktiver "Grüner Pfad" zwischen der Kernstadt Soltau und der Dorflage Wolterdingen angelegt werden, der die "Wohnsiedlung in der Drögenheide" durchläuft und auch den Haltepunkt Wolterdingen der DB-Strecke Hannover-Soltau-Buchholz einbindet. Nach Ausbau des "Grünen Pfades" dürften die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Soltau und Wolterdingen für Radfahrer in annehmbarer Entfernung liegen.

8.2 Innere Verkehrserschließung und künftige Entwicklung

Von der B 3 führt eine Zufahrtsstraße zu einem Kreisverkehrsplatz (KVP). Der KVP übernimmt die Verteilerfunktion für das anschließende Verkehrsnetz und sichert die erforderliche Wendemöglichkeit für Linienbusse. Ein Haltepunkt für den Busverkehr ist auf der Zufahrtsstraße geplant.

Das geplante Straßennetz der Wohnsiedlung besteht zunächst aus drei Haupterschließungsstraßen (Wohnsammelstraßen, Typ B und C) sowie beidseitig angeordneten Stichstraßen und einem Einhang (Wohnstraßen, Typ C und D). Bei den zwischen den beiden südlichen Haupterschließungsstraßen liegenden Stichstraßen (Typ D) ist für Personenkraftwagen eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Um großflächige Wendeplätze zu vermeiden, ist für größere Fahrzeuge, z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr, Möbelwagen, eine Überfahrt innerhalb der Parkanlage zur gegenüberliegenden Stichstraße zulässig. Die Fläche der Überfahrt ist ein integraler Bestandteil der begeh- und befahrbaren Bereiche in der öffentlichen Grünfläche.

Für den überplanten Bereich ist – abgesehen von der Hauptzufahrt – überwiegend die Ausweisung als Tempo-30-Zone vorgesehen. Damit gilt an allen Einmündungen die Vorfahrtregel "rechts-vor-links". Bei dieser Ausweisung kann auf eine gesonderte Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen verzichtet werden; eine Ausnahme bilden die zwei Stichwege mit Wendeplatz im Nordosten des Plangebietes, die wegen der unmittelbar angrenzenden Spielplätze im Bebauungsplan als verkehrsberuhigt für Schrittgeschwindigkeit ausgewiesen sind. Der Bebauungsplan läßt in allen Teilgebieten Bebauung in zweiter Reihe zu. Diese zweite Baureihe wird über zeichnerisch festgesetzte, gemeinschaftliche private Wohnwege an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Dieses Konzept der Erschließung und der flächenhaften Verkehrsberuhigung ist mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. und der Polizeiinspektion Soltau-Fallingb. abgestimmt.

Mit den langgestreckten Verkehrsräumen der Wohnsammelstraßen, den kurzen Stichstraßen und einem langgestreckten Grünzug, wird die Siedlungsfläche in überschaubare Wohnquartiere gegliedert. Die Wohnsammelstraßen liegen auf den Schwerlinien der Hangflächen, während die Stichstraßen und der Einhang weitgehend dem Verlauf der Höhenlinien folgen.

Dieses Verkehrsnetz ist so angelegt, daß es im Zuge langfristig beabsichtigten Erweiterung der Wohnsiedlung nach Süden und Südosten zu einem Mittelringnetz mit ringförmiger Wohnsammelstraße, die eine Anbindung an den südlich gelegenen Feldweg erhalten soll, ausgebaut werden kann. Die Straßenanschlüsse dieser Erweiterungen setzt dieser Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche fest. Durch Gutachten ist nachgewiesen, daß der Verkehr und die damit verbundenen Immissionen, die diese Erweiterung erzeugen wird, ohne weiteres über das Straßennetz dieses Bebauungsplanes zum Anschluß an die B 3 geführt werden kann. Diese Erweiterung setzt zunächst jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans stellen nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes weitere Wohnbaufläche dar, die ebenfalls in einem gesonderten Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und dann erschlossen werden soll. Diese Flächen können und sollen ebenfalls über das Straßennetz, daß dieser Bebauungsplan festsetzen, an die B 3 angebunden werden. Unzulässige Belastungen der Anwohner der betroffenen Straßenzüge innerhalb dieses Bebauungsplangebiets sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Erweiterung kann auch die wünschenswerte verkehrliche Verbindung zur Siedlung Friedrichseck hergestellt werden.

Straßenquerschnitte:

	Fahrbahnbreite (m)	Gehweg (m)	Radweg (m)	Parkstreifen (m)
A: Zufahrt von der B 3	6,50	1,50	2,50	nicht vorgesehen
B: Wohnsammelstraßen	5,50	1,50 + 1,50		nicht vorgesehen
C: Wohnstraßen Nord-Süd	5,50	1,50 + 0,25		nicht vorgesehen
D: Wohnstraßen Ost-West	4,75	Integriert		2,50 Teilbereich

An der Zufahrt von der B 3 und in den Wohnsammelstraßen sind 2,25 m breite Pflanzstreifen für Bäume angeordnet.

Grüner Pfad: 3.50 m befestigte Wegebreite
(Verkehrsfläche innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielfunktion" für Fußgänger, Radfahrer und Inliner).

Private Wohnwege: 3.50 m Fahrbahnbreite
(gemeinsame private Zufahrt für zwei Grundstücke in der "zweiten Reihe").

Die Verkehrswege sind so bemessen, daß sie problemlos von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (Müllwagen, Feuerwehr, Krankenwagen) befahren werden können. Die zeichnerisch festgesetzten offenen Vorgartenstreifen, die nicht eingefriedet werden dürfen und als Grasfläche anzulegen sind, gewährleisten außerdem, das Vorbeifahren von Einsatzfahrzeugen z.B. an LKW. Bei Wohnsammelstraßen Typ B beträgt der Wenderadius 12 m, bei Wohnstraßen Typ C und D beträgt der Wenderadius der festgesetzten Wendeplätze 10 m. Bei Wohnstraßen Typ D, die an der "Parkanlage mit Spielfunktion" enden, sind lediglich Wendeplätze für Personenkraftwagen vorgesehen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können durch die Parkanlage zur gegenüberliegenden Straße fahren.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden in den Wohnstraßen Typ D im Nahbereich der Wendeplätze neben der Fahrbahn angeordnet. Des weiteren ist das Parken auf den Verkehrsflächen der Wohnsammelstraßen vorgesehen. In den Wohnstraßen sind öffentliche Parkplätze in Form von Parkbuchten geplant.

Die notwendigen privaten Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Bei Baugrundstücken bis 450 qm Fläche ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit auszuweisen, bei Baugrundstücken über 450 qm Fläche zwei Stellplätze. Dabei handelt es sich jeweils um die Mindestzahl.

8.3 Notzufahrten

Da die verkehrliche Erschließung des "Wohngebietes in der Drögenheide" ausschließlich über eine Zufahrt von der B 3 erfolgt, ist mindestens eine Notzufahrt erforderlich. Vorhanden sind derzeit zwei Zufahrten von der B 3, die Bedeutung für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und für Unterhaltungsfahrzeuge (Gasleitung, Bahnstrecke) haben. Im Norden der überplanten Fläche verläuft ein Waldweg in Richtung der Siedlung Friedrichseck und im Süden ein Feldweg an der Grundstücksgrenze der Bahn.

Die Zufahrten sind über einen die überplante Fläche umfassenden Feld- und Waldweg miteinander verbunden. Dieser Ring bleibt als verkehrliche Erschließung für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Unterhaltungsfahrzeuge erhalten und dient künftig außerdem der Feuerwehr und anderen Einsatzfahrzeugen und wird entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus können die öffentlichen Straßen im Plangebiet vom Ring aus mit Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden. Für den allgemeinen Verkehr werden die Zufahrten und der Ring selbst nicht zugelassen. Die Straßen des Wohngebietes werden durch Poller abgetrennt.

9. Nutzung der Fläche

9.1 Planungsrelevante Daten

Überplante Fläche insgesamt	ca.	30,7 ha
Geplante Nutzung		
Baugebiete	ca.	22,7 ha
Private Grünflächen	ca.	0,3 ha
Zweckbestimmung		
Lärmschutzwall	ca. 0,3 ha	
Öffentliche Grünflächen	ca.	2,3 ha
Zweckbestimmung		
Lärmschutzwall	ca. 0,3 ha	
Parkanlage	ca. 0,1 ha	
Parkanlage mit Spielfunktion	ca. 1,4 ha	
3 Spielplätze	ca. 0,5 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	0,4 ha
Regenwasserrückhaltebecken	ca.	1,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3,9 ha
Erschließung der Baugebiete	ca.	3,1 ha
Wirtschaftswege	ca.	0,8 ha

9.2 Art der baulichen Nutzung

Die ca. 22,7 ha Bauland werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Soltau in der Art der baulichen Nutzung differenziert ausgewiesen.

Art der baulichen Nutzung		
Mischgebiete	ca.	1,3 ha
Allgemeine Wohngebiete	ca.	21,4 ha

Vorrangig erfolgt eine Ausweisung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, da diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und weitere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sind. Als Ausnahmen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zugelassen, um Arbeitsplätze im Wohngebiet schaffen zu können. Für die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, daß die Erschließung nicht über Stichstraßen erfolgen darf, da diese Verkehrsräume nur für eine Wohnnutzung bemessen sind.

Um die mit der Wohnnutzung üblicherweise verbundenen und nicht vermeidbaren Störungen, wie An- und Abfahrten von Personenkraftwagen auf den Erschließungsstraßen einzugrenzen, aber auch aus städtebaulichen Gründen der Vermeidung übermäßig genutzter Grundstücke und dem geschilderten erkennbaren Bedarf entsprechend, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll u.a. sichergestellt werden, daß es zu keiner Konzentration vieler kleiner Wohneinheiten, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirken, kommt.

Auf Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. werden an der Zufahrt von der B 3 Mischgebiete mit begrenztem Nutzungskatalog ausgewiesen, damit neben dem Wohnen eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann, die dazu beiträgt, eine ausreichende Versorgung des Siedlungsschwerpunktes zu sichern. Eröffnet werden soll die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe anzusiedeln, die nicht allein auf die Versorgung des Gebietes Drögenheide beschränkt sind.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind obere Grenzwerte für eine städtebaulich vertretbar gehaltene Bebauungsdichte in der „Wohnsiedlung in der Drögenheide“. Sie entsprechen dem erkennbaren Bedarf und berücksichtigen die städtebauliche Konzeption. Die Werte bleiben dabei unter den nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen.

9.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dienen der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Festgesetzt werden in der offenen Bauweise ohne Festsetzung der Gebäudeform und bei Hausgruppen GRZ = 0,30 sowie bei Einzel und Doppelhäusern GRZ = 0,20.

9.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen nehmen Bezug auf die zugelassene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahlen. Festgesetzt werden bei zweigeschossiger Bauweise GFZ = 0,60, bei eingeschossiger Bauweise und GRZ = 0,20, GFZ = 0,30 und bei eingeschossiger Bauweise und GRZ = 0,30, GFZ = 0,50.

9.6 Geschoßflächen

Mischgebiete		Fläche insgesamt	ca. 1,3 ha	
	GFZ 0,60	Geschoßfläche		ca. 7.800 qm
Allgemeine Wohngebiete		Fläche insgesamt	ca. 14,6 ha	
	GFZ 0,60	Fläche	ca. 3,6 ha	
		Geschoßfläche		ca. 21.600 qm
	GFZ 0,50	Fläche	ca. 1,3 ha	
		Geschoßfläche		ca. 6.500 qm
	GFZ 0,30	Fläche	ca. 16,5 ha	
		Geschoßfläche		<u>ca. 49.500 qm</u>
Zulässige Geschoßflächen insgesamt				ca. 85.400 qm

9.7 Bauweise

Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise bei der Siedlungsentwicklung kann bei den Vorgaben der Wohnungswirtschaft, möglichst viele freistehende Einfamilienhäuser zu planen, nur bedingt erfüllt werden. Eine bedarfsgerechte Wohnsiedlung, die nahezu ausschließlich mit gartenbezogenem Wohnen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise besetzt ist, eignet sich aus der Struktur heraus nicht besonders für eine verdichtete Bauweise.

Um den umweltschützenden Belangen und dem Belang der "Förderung des kostensparenden Bauens" planerisch weitergehender gerecht zu werden, erfolgt in den zentral gelegenen bebaubaren Flächen die Ausweisung einer zweigeschossigen offenen Bauweise ohne weitere Eingrenzung. So können neben punktförmigen "Stadthäusern" auch zeilenförmige "Wohngebäude" bis zu einer Länge von 50 m gebaut werden.

Die Festsetzung "Hausgruppe" ist städtebaulich begründet. Hier sollen zusammengefügte Wohngebäude eine kettenartige Randbebauung der Wohnsammelstraße bilden.

So entsteht eine Mischung von Einzelhäusern in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern, punktförmigen Stadthäusern und zeilenförmigen Wohngebäuden.

10. Gestaltung der Wohnsiedlung

10.1 Vorgaben und Ansprüche

Vorgabe für die Siedlungsgestaltung sind die topographischen Gegebenheiten und die landschaftsprägenden Elemente des Kulturräumes. Dazu kommt ein gestalterischer Qualitätsanspruch an den gebauten Lebensraum. Ferner bestehen wohnungswirtschaftliche Ansprüche, die mit der ökonomischen Gebrauchsfähigkeit der einzelnen Siedlungsteile verbunden sind.

10.2 Gliederung und Strukturierung der Wohnsiedlung

Allgemeine Zielsetzung ist es, die vorhandenen wertvollen Landschaftselemente zu erhalten und nicht mehr als erforderlich, Landschaft und Natur durch bauliche Anlagen zu belasten. Deshalb wird die Gliederung und Strukturierung der Wohnsiedlung aus den Bedingungen der landschaftlichen Vorgaben abgeleitet.

Durch die Verbindung von notwendigen städtebaulichen Funktionen mit hierarchisch geordneten städtebaulichen Siedlungselementen, wie Anger, Straße, Weg, Grünzug und solitärem Großgrün sowie unterschiedlichen Bauweisen (freistehende und verbundene Hauseinheiten) entsteht ein unverwechselbares Bild der Wohnsiedlung. Diesen Ordnungskriterien kommt eine besondere Bedeutung zu, da in der Wohnsiedlung keine städtebaulich wesentlich wirksamen Infrastruktureinrichtungen geplant sind. Deshalb ist der Ausformung der öffentlichen Straßenräume und Grünzüge eine besondere Bedeutung als Identitätsfaktor zuzumessen.

Geplant sind leicht einprägsame Erscheinungsformen der Erschließungsstruktur. Die Wohnsammelstraßen und der "Grüne Pfad" liegen auf den Schwerlinien der Hangflächen während die Wohnstraßen dem Verlauf der Höhenlinien folgen.

Im Kreuzungspunkt des "Grünen Pfades" mit der Zufahrtsstraße von der B 3 entsteht am KVP ein zentraler Bereich in Form eines Angers. Zwischen dem Anger und der B 3 können Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen in den geplanten Mischgebieten entstehen.

Am "Grünen Pfad" sind unterschiedliche Erlebnisräume geplant: Naturnaher Waldsaum, Regenwasserrückhaltebecken, Spielplatz, Anger sowie Spiel- und Verweilzonen für Jung und Alt.

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN gruppieren sich vorrangig zweigeschossige Ketten- und Reihenhäuser sowie Punkthäuser, an den Wohnstraßen und privaten Wohnwegen vorrangig eingeschossige Einzelhäuser und Doppelhäuser. An den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN werden Baumreihen angeordnet, um die städtebaulichen Elemente optisch hervorzuheben. Insgesamt soll im

städtebaulichen Detail ein Wechsel von linear und punktuell angeordneten Baukörpern erreicht werden.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt überwiegend mittels Stichstraßen und für Baugrundstücke in zweiter Reihe mittels privater Wohnwege. Dieses Erschließungssystem bringt nicht nur ein hohes Maß an Verkehrsberuhigung, sondern schafft auch einen kontinuierlichen Übergang vom öffentlichen Stadtraum zur halböffentlichen Erschließungsfläche und zur privaten Grundstücksfläche. Darüber hinaus bewirkt das "Bauen in der zweiten Reihe" einen freiräumlichen Rhythmus bei der Baukörperstellung. So wird der Enge zwischen den freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern durch das Einplanen der privaten Wohnwege entgegengewirkt und die gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnsituation bei eng nebeneinander stehenden Einfamilienhäusern reduziert.

Als Nebeneffekt ergibt sich durch weniger Straßenflächen ein reduzierter Versiegelungsgrad in der Siedlung bei gleich hoher Grundflächenzahl. Zwischen zwei Stichstraßen entstehen auf einer Tiefe von 120 m zusammenhängende Gartenflächen, deren individuelle Ausgestaltung einen vielfältigen Biotop in netzartigem Verbund mit den streifenförmig angeordneten zusammenhängenden Baum- und Strauchpflanzungen der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ergibt.

Entwurfskonzept für die Bebauung

Anzahl der Baugrundstücke	270
davon	
Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser	205
Grundstücke für Hausgruppen (Kettenhäuser)	10
Grundstücke für Stadthäuser	46
Grundstücke für Mischnutzungen	8
Grundstücke für Infrastruktureinrichtungen	1

Bei einem Mittelwert von 1,2 Wohneinheiten je Grundstück entstehen 324 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten mit 2,5 Personen sind in der Wohnsiedlung bis zu 810 Einwohner zu erwarten.

10.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Um in der Wohnsiedlung die zu erwartende Flut von individuellen Gestaltvorstellungen auf ein allgemein erträgliches Maß eindämmen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 97 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt. Dieses örtliche Baurecht hat einen aktiven Charakter, d.h. es setzt in der Wohnsiedlung einen Rahmen für Maßstäblichkeit, Proportion, Materialwahl und Farbgebung, es läßt in diesem Rahmen einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die einzelne bauliche Anlage.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich deshalb auf Bestimmungen über Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sowie Textur und Farbgebung von Dachflächen und Wänden.

Ergänzend werden im Übergang des öffentlichen Straßenraumes zu privaten Flächen Festlegungen zur Ausbildung von Einfriedungen und offenen Vorgartenstreifen getroffen. Diese Festlegungen sollen vorrangig der Qualität des großräumigen Erscheinungsbildes einer Wohnsiedlung in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der kleinräumigen öffentlichen Siedlungsräume, wie dem Anger, der Straße und dem Weg, dienen. Dabei werden historische Bezugspunkte des Siedlungsraumes berücksichtigt und ein angemessener Freiraum zur Verwirklichung einer zeitgerechten Architektur bei den baulichen Anlagen eingeräumt.

Zur Bildung einer in Textur und Farbgebung abgestimmten Dachlandschaft, wird für die Dachflächen als Grundmaterial ausschließlich eine Pfanneneindeckung in roten und rotbraunen Farbtönen zugelassen. Die Pfanneneindeckung kann im Einzelfall durch Dachbegrünung und Materialien zur Energiegewinnung ergänzt / ersetzt werden.

Bei der Gestaltung der Wandflächen wird ein großer individueller Freiraum gewährt, da von einer Variation der Textur und der Farbgebung keine gravierenden Störungen in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft zu erwarten sind. Als Texturen können Sichtmauerwerk, Putzflächen und/oder Holz zur Ausführung kommen.

11. Öffentliche Grünflächen

11.1 Parkanlage mit Spielfunktion

Der zur qualitativen Verbesserung des Rad- und Wegesystems zwischen der Kernstadt Soltau und dem Siedlungsbereich Wolterdingen geplante attraktive „Grüne Pfad“ durchläuft die „Wohnsiedlung in der Drögenheide“. Beidseitig dieses Pfades sind in einem öffentlichen Grünzug auf einer Fläche von ca. 1,2 ha unterschiedliche Erlebnis- und Erholungsflächen vorgesehen. Dazu gehören auch Spiel- und Verweilzonen für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Familien. Eine differenzierte Festsetzung der unterschiedlichen Funktionen erfolgt nicht, um die Ausbauplanung dieses besonderen städtebaulichen Raumes unnötig einzuengen. Ausgenommen davon wird die Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder, da hier gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze eine räumliche Zuordnung zu einem Spielbereich erforderlich ist.

11.2 Spielplätze für Kinder

Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren

Bei der geplanten Siedlungsstruktur mit überwiegend gartenbezogenem Wohnen und Grundflächenzahlen von GRZ = 0,30 bzw. GRZ = 0,20 kann auf eine gesonderte Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlage verzichtet werden. Kleinkinder spielen auf den Baugrundstücken.

Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren

Die festgesetzten Kinderspielplätze sind räumlich so angeordnet, daß vier Spielplatzbereiche gebildet werden, die den zu erwartenden Bauabschnitten entsprechen. Von jedem Baugrundstück im Plangebiet kann jeweils ein Spielplatz auf einem Weg von nicht mehr als 250 m erreicht werden.

Erforderlicher Umfang der Spielplatzfläche gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze:

Zulässige Geschoßflächen insgesamt	ca. 85.400 qm
Nutzbare Fläche der Spielplätze	
2 vom Hundert der zulässigen Geschoßflächen =	1.708 qm

Bei vier in etwa gleich großen nutzbaren Spielflächen von jeweils 500 qm, steht ein Angebot von ca. 2.000 qm Spielfläche zur Verfügung.

Festgesetzt werden größere Flächen, um die nutzbaren Spielflächen in parkartige Grünflächen einfügen zu können und zusätzlich ein direktes Angrenzen von Spielgeräten an Flächen mit Wohn- oder Freizeitnutzung zu vermeiden. Mit abgrenzenden Bepflanzungen wird eine optische Abschirmung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten und dem Sondergebiet für Fremdenverkehr und Erholung vorgenommen.

Festgesetzte Flächen für die Spielplatzbereiche:

Östlicher Spielplatzbereich	885 qm
Nordöstlicher Spielplatzbereich	1.958 qm
Nördlicher Spielplatzbereich	1.613 qm
Südwestlicher Spielplatzbereich	1.235 qm

Nicht vorgesehen ist eine Nutzung der Flächen als Abenteuerspielplatz oder Bolzplatz. Bei der vorgesehenen Nutzung als Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind deshalb auch keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten, die über die natürliche Lärmentwicklung des Wohnens hinausgehen.

12. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Elektrizität:

Der Anschluß an die Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Elektrizität der Stadtwerke Soltau wird entsprechend den erforderlichen Leistungen vorgesehen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung und Behandlung des (häuslichen) Schmutzwassers erfolgt durch den zu erstellenden Anschluß an das zentrale Netz der Stadt sowie in der Kläranlage der Stadt Soltau. Aus dem Bau- gebiet soll eine Schmutzwasser-Transportleitung bis an den vorhandenen Kanal in der Kreisstraße 24 führen.

Bei einigen tiefliegenden Grundstücken (südlich des Regenwasserrückhaltebeckens) ist für den Anschluß der Abwasserleitung einer Kellerentwässerung an das zentrale Netz eine Hebevorrichtung erforderlich.

Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke:

Im Plangebiet verfügt der anstehende Boden über eine gute Versickerungsmöglichkeit. Lediglich im westlichen Bereich, entlang der B 3 liegt in ca. 2 m Tiefe eine gering durchlässige Schluffschicht (Aussage des Baugrundgutachtens) , daher ist es grundsätzlich sinnvoll und geboten die Regenwasserversickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers vollständig auf den Baugrundstücken vorzunehmen.

Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen:

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind Regenwasserkanäle, Regenrückhaltebecken und eine Ablaufleitung zur Böhme notwendig, da innerhalb der Verkehrsflächen nicht genügend Fläche für eine Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung steht. In die Vorflut dürfen nur 1 l/s/ha eingeleitet werden. Aufgrund des geringen Grundwasser- Flurabstandes wird das Erdbecken mit einem Dauerwasserspiegel konzipiert. Die wechselnden Böschungen der Regenrückhaltebecken sollen bis zum Dauerwasserspiegel mit Mutterboden abgedeckt und als Gras- Krautflur ausgebildet werden (landschaftspflegerische Gestaltung). Die Möglichkeit eines reinen Versickerungsbeckens scheidet aufgrund der im Rahmen der Bodenuntersuchung festgestellten Grundwasserstände aus, da der von der Genehmigungsbehörde dafür geforderte Mindestabstand zwischen Grundwasserspiegel und Beckensohle von 1,0 m nicht erreichbar ist.

Eine dauerhafte Abführung von Grundwasser über die Becken ist nicht gestattet. Es sind technische Maßnahmen vorzusehen, den Dauerwasserspiegel im Becken ggf. anheben zu können, um einen Abfluß von Grundwasser zu unterbinden. Zu dem angrenzenden Spielplatz muß es lt. Stellungnahme des Landkreises Soltau-Fallingbostel eine wirksame Abgrenzung geben.

Im Zuge des notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. § 119 und § 10 NWG wird die Entsorgungsmöglichkeit nachgewiesen.

Hausmüll:

Der entstehende Hausmüll wird ordnungsgemäß entsorgt.

Die Anwohner der privaten Wohnwege haben ihre Müllsammelbehälter an den Abholtagen an die öffentliche Verkehrsfläche zur ordnungsgemäßen Entsorgung zu bringen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Abholflächen festgesetzt.

Entnahme von Grundwasser:

Im Nahbereich der Altablagerungsfläche „Wolterdingen auf dem Simpel“ ist aus Vorsorgegründen eine Grundwassernutzung für Trinkwasser- und Gartenbauzwecke untersagt. Es wird darauf hingewiesen, daß alle Bohrmaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.

13. Städtebaulicher Lärmschutz

13.1 Verkehrslärmeinflüsse der Bundesstraße B3

Zur Beurteilung des anzustrebenden Schallschutzes im überplanten Bereich erarbeitete das Büro Bonk-Maire-Hoppmann einen schalltechnischen Fachbeitrag. Im Einzelnen werden hier die Verkehrslärmeinflüsse der Bundesstraße 3 und der Kreisstraße 9 auf das Plangebiet untersucht. Ferner wurden die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft der geplanten Haupteinfahrungsstraßen innerhalb des Plangebietes einschließlich der geschilderten Erweiterungen untersucht.

Die Abschätzungen der Lärmeinflüsse lassen erkennen, daß an der B 3 ein Lärmschutzwall mit ca. 5,00 m Höhe errichtet werden muß. Ferner sind bis zu einem Abstand von 60 m gegenüber der B 3 und der Zufahrt von der B 3 bis zur Kreisverkehrsplatz, im Obergeschoß (Dachgeschoß) bei schutzwürdiger Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen notwendig (vgl. Festsetzungen).

13.2 Immissionsschutz Wohngebiete-Campingplatz

Da Wohnen und Freizeitwohnen mit einem gleichgelagerten Raumnutzungsanspruch in keinem direkten Gegensatz zueinander stehen, kann auch kein Lärmkonflikt zwischen den geplanten Wohngebieten und den im Nahbereich liegenden Sondergebieten "Freizeit und Fremdenverkehr" entstehen. Die Störanfälligkeit der Sondergebiete "Freizeit und Fremdenverkehr" hängt von der Art der Nutzung ab.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 wurden als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung u. a. die folgenden Orientierungswerte festgelegt:

Bei Reinen Wohngebieten, Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten:

tags 50 dB(A)
nachts 40 bzw. 35 dB(A),

bei Allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Campingplatzgebieten:

tags 55 dB(A)
nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Da Allgemeine Wohngebiete und Campingplatzgebiete nach den in der städtebaulichen Planung üblichen Maßstäben der Lärmbeurteilung in der geplanten Nachbarschaftssituation in eine „Beurteilungsklasse“ eingestuft werden, muß kein Immissionskonflikt angenommen werden. Für die geplante Nachbarschaftssituation von Allgemeinen Wohngebieten und dem „Sondergebiet Wochenendplatz“ ist ein Schutzabstand von 39 m eingeplant, bestehend aus einem 12 m breiten Mischwaldstreifen, einem 12 m breiten Wirtschaftsweg im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und einem 15 m breiten Grünstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4.

14. Feuerschutz am Waldrand

Zum Schutz der Wohnsiedlung durch Aufhalten eines Feuers, das vom Walde her hereinlaufen kann bzw. zum Schutz des Waldes durch Aufhalten eines Feuers, das aus der Siedlung herauslaufen kann, wird an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes ein Feuerschutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 25 m eingeplant. Er besteht aus 4,5 m Wundstreifen, 5 m Erdweg, 2,5 m Rasen und 13 m Grünfläche. Der Brandschutzstreifen zum Campingplatz kann künftig entfallen und wird daher mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

15. Altlasten

Die Gefährdungsabschätzung der im Kataster erfaßten Altablagerung "Wolterdingen Auf dem Simpel" wurde von der Fugro Consult vorgenommen. Auf der Grundlage der durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen konnten keine erhöhten Schadstoffbelastungen in den Verdachtsflächen oder im Grundwasser nachgewiesen werden.

Aus Vorsorgegründen sollte aber im Nahbereich der Altablagerungsfläche eine Grundwasserentnahme durch Anwohner, z.B. für die Gartenbewässerung, unterbleiben. Für die Altablagerungsfläche

che wird eine ergänzende Bepflanzung mit Dornengewächsen empfohlen, die eine Nutzung durch spielende Kinder nicht erwarten läßt. Die Grundwassermeßstellen PB 1 bis PB 3 sollen vom Eigentümer zunächst erhalten bleiben, um ggf.- zur erneuten Beprobung zur Verfügung zu stehen.

Wird die Deponie mit Sand/Kies und Erde abgedeckt, bestehen aus der Sicht von Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Soltau-Fallingb. keine Bedenken, die Fläche als Parkanlage/Grünfläche/Spielplatz zu rekultivieren, da von der Deponie keine Gefahren über den Boden-Luft-Weg ausgehen. Die Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebiets und ist von den nutzbaren Flächen der Wohngebiete durch den Wirtschaftsweg und einen 12,0m breiten Pflanzgürtel ausreichend abgetrennt.

16. Erdgasleitung

Zur Sicherheit der Erdgastransportleitung ist nach den technischen Vorschriften ein 4 m breiter Schutzstreifen erforderlich. Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung wird, entsprechend den Forderungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, ausgewiesen. Baugebietsflächen liegen nicht innerhalb des Schutzstreifens.

17. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden getroffen, um bestehende Gehölze zu erhalten und naturnahe Biotopflächen neu entstehen zu lassen. Ferner sollen die Grünflächen und die Baumpflanzungen als siedlungsprägende Elemente eingesetzt werden. Im Einzelnen sind es der Anger im zentralen Bereich der Wohnsiedlung, die parkähnliche Grünfläche beidseitig des "Grünen Pfades", der bepflanzte Lärmschutzwall, die Brandschutzstreifen, die Spielplatzflächen, das Anpflanzen von Bäumen in den Straßenräumen und die grünordnerischen Festsetzungen für die Baugrundstücke selbst. Die Festsetzungen folgen weitgehend den im "Grünordnerischen Fachbeitrag" aufgezeigten grünordnerischen Entwicklungszielen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen.

18. Eingriff und Ausgleich

Die geplante "Wohnsiedlung in der Drögenheide" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 BNatSchG dar. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sowie die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses, mit der dazugehörenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden im grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt und begründet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Fachbeitrag in einer Bilanz der heutigen Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet gegenübergestellt. Die Grundlage bildet das Modell des Niedersächsischen Städtetags, das nach Auffassung der Stadt Soltau dazu geeignet ist, diese Belange zu erfassen und zu gewichten sowie die notwendigen Maßnahmen abzuleiten.

Die unvermeidbaren Eingriffe, die im Zusammenhang mit dem Baugebiet entstehen, führen insgesamt zu einem Verlust von 148.833 Werteinheiten. Diese verteilen sich zu 118.819 Werteinheiten auf die Baugebiete und zu 52.118 Werteinheiten auf die als öffentliche Flächen im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen.

Während die Bebauung und Versiegelung zu einem vollständigen Verlust (Wertstufe 0) führt, sind Gärten mit Wertstufe 1, die Pflanzflächen jedoch mit Wertstufe 3 angesetzt und als Ausgleich auf den Baugrundstücken bereits in Ansatz gebracht. (Vgl. Bilanz im Anhang zum Fachbeitrag.)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in der Bilanz mit „N+L“ gekennzeichnet) und die als Parkanlage mit Spielplätzen festgesetzten öffentlichen Grünflächen führen zu einem Ausgleich von 22.104 Werteinheiten, der den öffentlichen Eingriffen zugeordnet wird.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen Flächen und ebenso auf den Baugrundstücken sind also wichtige und notwendige Beiträge zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Dies allein reicht jedoch nicht aus. Es verbleibt ein Defizit von 148.833 Werteinheiten, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Den größten Anteil daran haben die Eingriffe auf den Baugrundstücken mit 118.819 Werteinheiten.

Aufgrund von Anregungen des Landkreises Soltau-Fallingb. wird der Eingriff zunächst durch Neuaufforstung von Ackerflächen der Wertstufe 1 ausgeglichen. Dafür stehen im Harberer Moor 23.751 qm Acker zur Verfügung, der mit Laubwald aufgeforstet werden soll. Die Wertsteigerung beträgt drei Werteinheiten je Quadratmeter. Durch Aufforstung von 23.751 qm Acker können 71.253 Werteinheiten kompensiert werden. Das entspricht fast 50 % des verbliebenen Defizits.

Weitere 47.580 Werteinheiten werden im Flächenpool Leitzingen kompensiert, indem Nadelwald der Wertstufe 2 durch Unterbaumaßnahmen zu Laubwald der Wertstufe 4 entwickelt wird. Dafür werden 23.790 qm Fläche bereitgestellt.

Heideflächen sind für die Region prägend und haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Fremdenverkehr mit landschaftsgebundener sanfter Erholung. Heideflächen bedürfen einer regelmäßigen und aufwendigen Pflege. Das verbleibende Defizit von 30.000 Werteinheiten wird daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kompensiert, indem ca. 504.000 qm Heideflächen im Bereich „Riensheide“ über den Zeitraum von zwei Jahren gepflegt werden.

Die Maßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden sollen, sind dazu geeignet, die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig zu kompensieren. Die Maßnahmen sind so angelegt, daß sie auch die Belange des Landeswaldgesetzes angemessen berücksichtigen und dem Gebot der Nachhaltigkeit entsprechen.

Im Bebauungsplan sind auf der Grundlage des BauGB abschließende Regelungen zu treffen. Dementsprechend werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang textlich festgesetzt. Die Maßnahmen auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden außerdem vertraglich gesichert. Zur Klarstellung werden der Umfang und die Art der Kompensationsmaßnahmen nach öffentlichen und „privaten“ Eingriffen getrennt festgesetzt.

Die Stadt Soltau ist zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach dem BauGB berechtigt.

19. Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalpflegebehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

20. Löschwasser

Für das Plangebiet muß für eine Benutzungsdauer von drei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muß von jedem Gebäude aus in einer Entfernung von maximal 300 m bereitstehen. Dabei muß eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Hydranten sind so anzuordnen, daß sie den Fahrverkehr auch dann nicht behindern, wenn sie benutzt werden.

21. Planverfasser

Die Begründung wurde im Auftrag der Stadt Soltau ausgearbeitet von:

Prof. Dr.-Ing. Manfred Paulsen

c/o

LASSEN – PAULSEN - PARTNER – FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN

Eckernförde, den . .2001

Planverfasser

22. Beschlußfassung

Der Rat der Stadt Soltau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 29.10.2001 beschlossen.

Soltau, den .10.2001

Bürgermeisterin

stv. Stadtdirektor