

Stadt Soltau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“

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, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION..... | 2 |
| 3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN | 3 |
| 4. PLANUNG..... | 10 |
| 5. UMWELTBERICHT..... | 17 |
| 6. QUELLENVERZEICHNIS..... | 17 |

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ ist die Erweiterung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, um den erhöhten Wohnbedarf zu decken.

Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Erholung festgesetzt. Die Stadt Soltau hat sich daher entschlossen, im Interesse der Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen, die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION

Lage des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, nördlich angrenzend an die Winsener Straße (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 6/41, 6/116, 57/3, 324/56, 233/55, 232/50 der Flur 13 und 14 der Gemarkung Soltau.

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

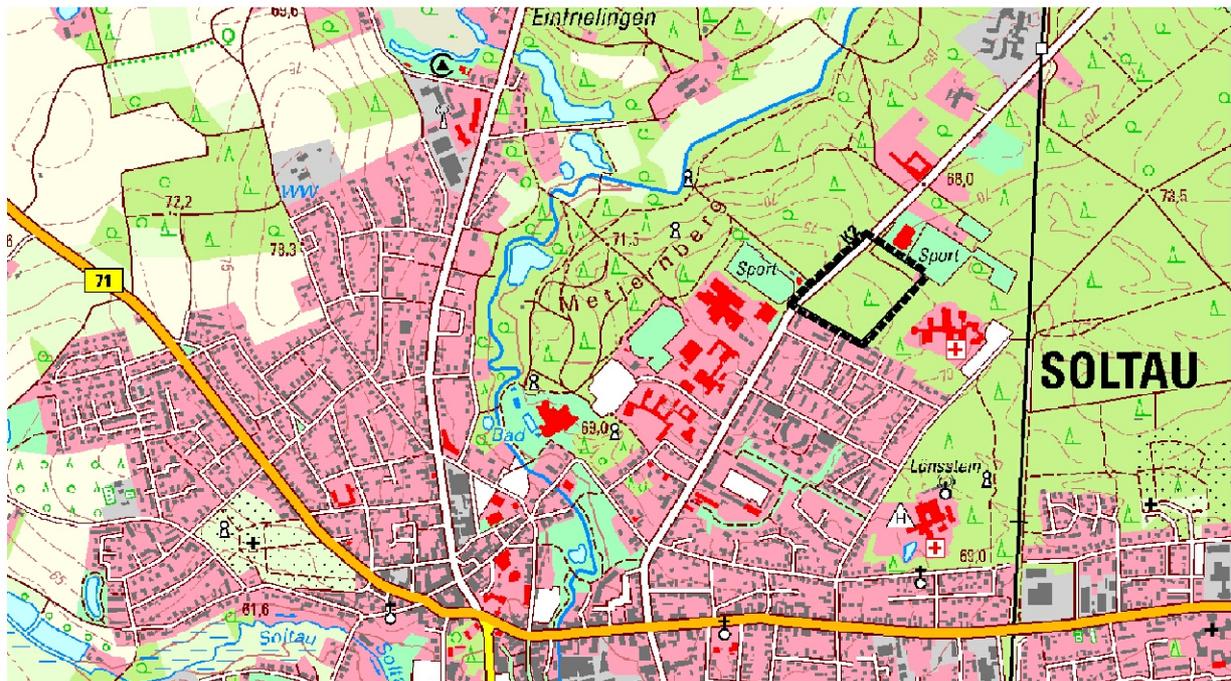


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018 (ohne Maßstab)

Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke sind derzeit unbebaut und vollständig bewaldet. Im Norden bildet die Winsener Straße (Kreisstraße 2) die Grenze des Planänderungsgebietes.

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 47 rechtsverbindlich überplant, welcher ein Sondergebiet für Erholung festsetzt.

Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winsener Straße (Kreisstraße 2), westlich des Planänderungsgebietes, liegen die Berufsbildenden Schulen Soltau einschließlich Sportstätten. Das Gymnasium und die Oberschule, welche Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 49 „Winsener Straße – West“ sind, grenzen südlich an die Berufsbildenden Schulen des Landkreises Heidekreis an. Südlich des Planänderungsgebietes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden, welche durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Kantweg“ geregelt werden. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V., welche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 ist. Die Fläche ist ebenfalls als Sondergebiet für Erholung dargestellt. 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 Klinikum ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Rehabilitationsklinik“. Der nördliche Bereich ist als „Sondergebiet Klinik“ und der südliche Bereich als „Grünfläche (Parkanlage)“ dargestellt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Fachgesetze

Für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ 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 Kindertageseinrichtung 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 (LRÖP) 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.

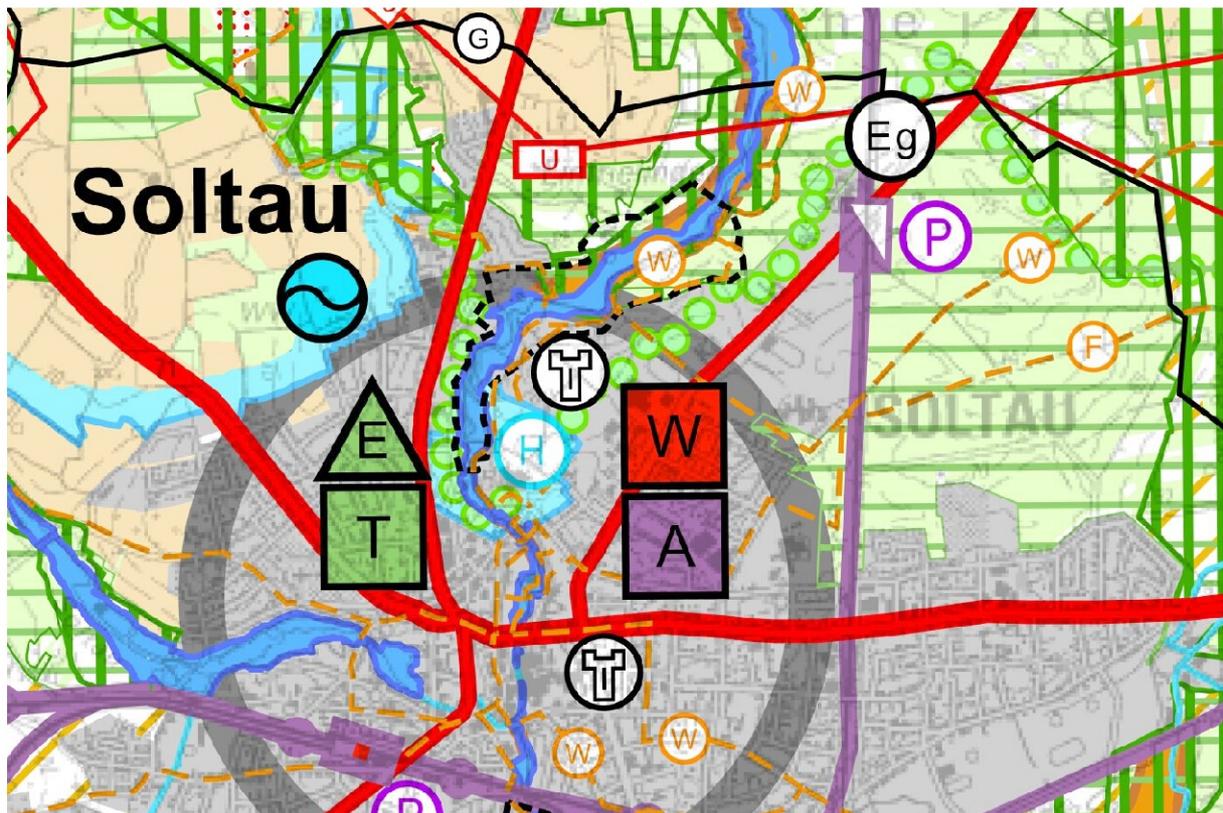


Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ ein „Sondergebiet für Kur und Erholung“ dargestellt. Westlich an diese Flächen grenzt die Kreisstraße 2 (Winsener Straße) an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Entwicklung der Wohnbebauung ermöglicht. Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (55. Änderung „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“) geändert.

Mit Wirksamwerden der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Winsener Straße“ aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

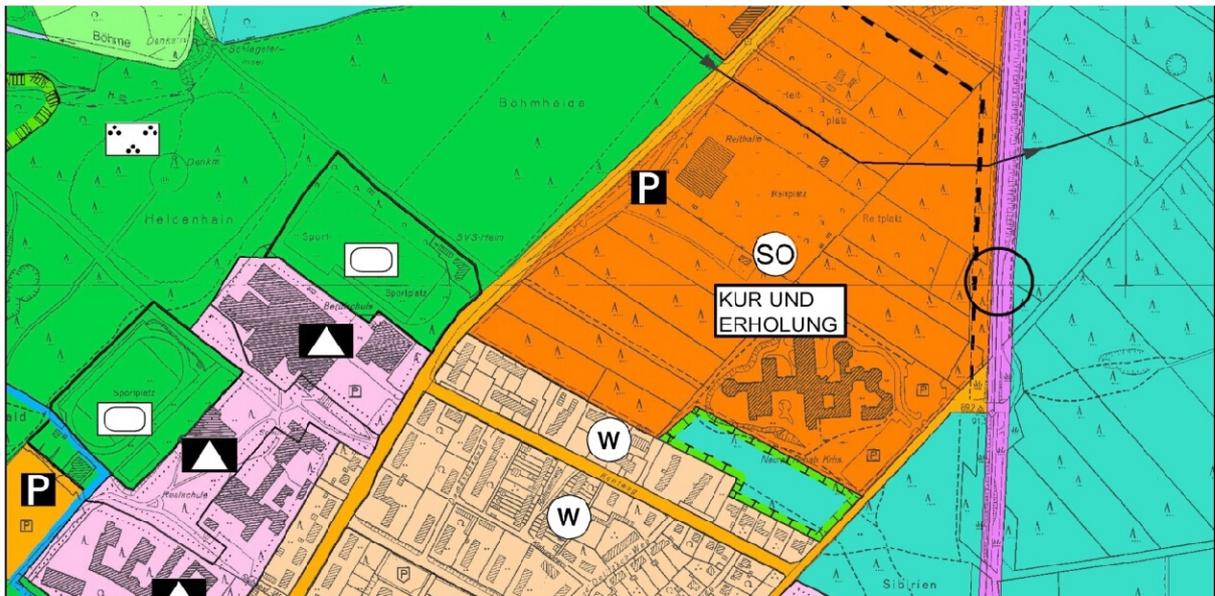


Abb.3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ ist am 24.04.1972 in Kraft getreten.

Die südlich der Winsener Straße gelegenen Flurstücke 6/1, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 51/1, 51/2, 48/1, 48/2, 217/47, 219/46, 49/2, 218/47, 218/46, 219/46, 47/1, 258/27, 109/1, 294/16, 250/13, 9/5, 8/3, 119/5, 4/1, 4,2, 43/2, 243/44, 231/49, 202/50, 233/55, 234/56, 209/57 sind als Sondergebiet Erholung festgesetzt. Das Sondergebiet ist forstwirtschaftlich zu nutzen, in Einzelfällen können jedoch ausnahmsweise bauliche Anlagen für sportliche Zwecke und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen sowie Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime, soweit sie mindestens 50 Betten erhalten und die Baugrundstücke insgesamt 80.000 qm nicht überschreiten, zugelassen werden. Die Erschließung muss gesichert sein und die Mindestgrundstücksgröße muss 5.000 qm betragen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,2 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, drei Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden. Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 10 m und zur K 2 15 m einhalten. Die Baugrundstücke entlang der K 2 müssen, ausgenommen von den genehmigten Zufahrten, ohne Durchgangsöffnung eingefriedet werden. Die nicht überbauten Grundstücksteile müssen in ihrer Bepflanzung einem naturgemäßen Waldcharakter mit standortheimischen Gehölzarten entsprechen.

Die nördlich der Winsener Straße gelegenen Flurstücke 17/2, 93/1 und 93/3 sind als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Schule und z.T. als zu erhaltener Waldsaum, die Flurstücke 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, als Schulungsheim und z.T. als zu erhaltener Waldsaum festgesetzt.

Die Kreisstraße 2 „Winsener Straße“ ist als Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Abb. 3). Südlich der Winsener Straße ist eine Fläche für Parkplätze festgesetzt. Durch das Plangebiet führt von Norden nach Süden entlang der Flurstücke 98/1, 93/3 und 43/2 eine Elektrische Freileitung, 20 KV.

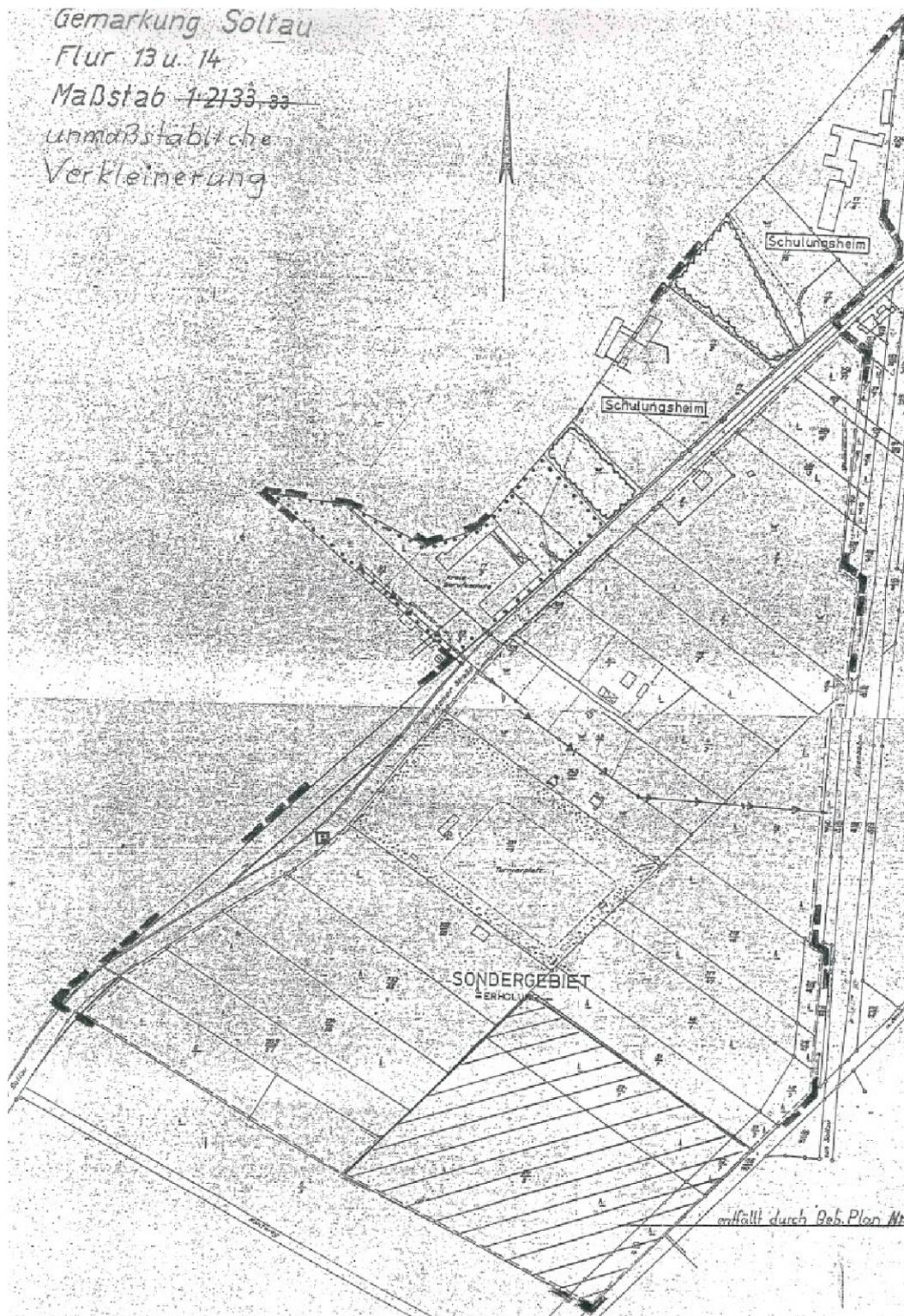


Abb.4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

4. PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Soltau liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen, direkt in der Mitte der Ballungszentren Hamburg, Bremen und Hannover und ist mit ca. 22.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Als Mittelzentrum ist die Stadt durch zahlreiche ansässige Gewerbebetriebe, die verkehrsgünstige Lage mit zwei Autobahnanschlüssen an die Autobahn 7 (A7) und Anbindungen an mehrere Bundes- und Landesstraßen sowie Anschlussmöglichkeiten an den Schienenverkehr in alle Himmelsrichtungen, ein attraktiver Wohnort mit dem dazugehörigen Arbeitsplatzangebot. Das Stadtgebiet von Soltau ist über die Anschlussstellen Soltau-Ost und Soltau-Süd an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Regionale Verbindungen ermöglichen die durch das Stadtzentrum verlaufenden Bundesstraßen B 3 und B 71.

Die Bevölkerungsentwicklung in Soltau ist seit Jahren stabil. Insbesondere durch die vorhandenen und wachsenden Gewerbebestände entwickelt sich die Stadt immer mehr zum Industriestandort, wodurch Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung steigen die Beschäftigungszahlen am Arbeitsort Soltau jährlich an, was zur Folge hat, dass die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen steigt. Da bereits heute für die in Soltau tätigen Arbeitnehmer ausreichend arbeitsplatznahe Wohnungen fehlen, steigt auch die Zahl der Einpendler. Im Jahr 2017 lag die Zahl der Einpendler bereits bei 7.270 Personen. Durch die Quartiersentwicklung im nordöstlichen Stadtgebiet soll zum einen den Arbeitnehmern ausreichend Wohnraum am Arbeitsort vorgehalten und zum anderen soll die Verkehrsbelastung innerhalb des Stadtgebietes reduziert werden. Es soll das Ziel verfolgt werden, neuen Wohnraum, durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, mit möglichst kurzen Wegen zu den jeweiligen Arbeitsstellen zu schaffen. Die Stadt Soltau möchte auf jeden Fall vermeiden, dass sich die Arbeitskräfte eine Wohnung im weiteren Umkreis der Stadt suchen müssen, weil nicht ausreichend Wohnraum im Stadtgebiet angeboten werden kann, denn daraus würden sich weite Anfahrtswege und eine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben. Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, die Zahl der Einpendler zu reduzieren und somit den Verkehr auf den Hauptverkehrsstrecken zu entlasten. Darüber hinaus ist nicht zu verkennen, dass ein vermehrtes Interesse aus den Ballungsgebieten Bremen, Hannover und Hamburg an Wohnraum besteht, auf Grund der durch die Autobahnverbindungen optimalen „Dreieckslage“ zu diesen Oberzentren. Die derzeitige Nachfragesituation möchte das Mittelzentrum Soltau selbstverständlich im Sinne des Bevölkerungszuwachses nutzen. Daher ist die Ausweisung neuer Wohngebiete im Bereich der Kernstadt erforderlich.

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 ebenfalls steigt. Durch den demographischen Wandel sowie der Entwicklung Soltaus zum Gewerbebestandort besteht ein großer Bedarf an Wohnraum. Ziel wird es sein, den neuen städtebaulichen und demographischen Herausforderungen nachhaltig nachzukommen und Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen zu schaffen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau, direkt angrenzend an die Winsener Straße und ist vollständig bewaldet. Es grenzt im Süden an eine vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung. Dieser mehrgeschossige bauliche Bestand soll in nordöstliche Richtung weiter fortgesetzt werden. Durch die Planung soll eine zukunftsfähige Entwicklung der Kernstadt sichergestellt werden.

Eine Wohnbauentwicklung im südlichen Stadtgebiet ist weniger geeignet, da dieser Bereich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass die von Südwesten ins Stadtgebiet verlaufene Walsroder Straße verkehrstechnisch bereits stark frequentiert ist, so dass eine Entwicklung der Wohnbebauung im südlichen Stadtgebiet zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen könnte. Die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften Wolterdingen und Drögenheide sind Teil des zweiten Siedlungsringes der Stadt Soltau, welcher sich ringförmig in Richtung Soltau-Ost zieht, wo große Arbeitgeber angesiedelt sind. Die Ortschaften haben sich in den letzten Jahren durch die Wohnbauentwicklung von Einfamilienhausgebieten weiterentwickelt. Die geplante zentrumsnahe Wohnraumschaffung am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau dient somit der Ergänzung des zweiten Siedlungsringes. An das westliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzen das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA), der Naturpark „Lüneburger Heide“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“. An das westliche Stadtgebiet grenzt die Aue.

Südöstlich wird das Planänderungsgebiet vom MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik) und nordöstlich von der Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. abgegrenzt. Weiter nordöstlich befindet sich eine Außenstelle der Berufsbildenden Schulen, das Heidehotel Soltauer Hof, das Hotel Park Soltau sowie vereinzelt Wohnbebauung. Da das Planänderungsgebiet zentrumsnah gelegen ist und an die vorhandene Siedlungsstruktur angrenzt, bietet sich dieser Standort für eine Erweiterung der Wohnbebauung an. 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.

Das Planänderungsgebiet liegt in der Nähe größerer Arbeitgeber wie der Reha-Klinik, des Gesundheitszentrums, der umliegenden Schulen sowie der Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe im Innenstadtbereich der Stadt Soltau. Zusätzlich soll im Bereich der Winsener Straße eine neue Kindertageseinrichtung errichtet werden. Mit der Errichtung eines neuen Quartiers im Bereich der Winsener Straße soll für die zahlreichen Arbeitnehmer eine zentrums- und arbeitsplatznahe Wohnraumentwicklung geschaffen werden, welche den sozialen Ansprüchen und den künftigen Verkehrsanforderungen gerecht wird. Die Nähe zu den vorhandenen Erholungsgebieten und dem angrenzenden Sportzentrum runden den Anspruch ab.

Ziel ist es, in dem Bereich der Winsener Straße ein neues Quartier mit ca. 210 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen zu schaffen. Die Gebäude sollen sich in ihrer Ausprägung in die südlich vorhandene bauliche Struktur einpassen. Ziel des Wohnungsbaus an diesem Standort ist es, ein sozial ausgewogenes Quartier zu schaffen. Dabei steht die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Quartiers im Vordergrund. Die Entwicklung der Wohnbebauung soll so erfolgen, dass sie stets an die verändernden Ansprüche der Nachfrage an Wohnraum angepasst werden kann.

Für die Erweiterung der Wohnbebauung ist es notwendig, einen Teil des vorhandenen Baumbestandes aus den oben genannten Gründen zu beseitigen und an anderer Stelle zu ersetzen. Auch auf Grund der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ muss sich die Stadt Soltau für die Entwicklung im Stadtgebiet einsetzen. Deshalb sollen trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlicher Wohnbaufläche geschaffen werden.

Zwischen der geplanten Bebauung und der Reha-Klinik soll der Baumbestand in einer Breite von ca. 85 Metern erhalten bleiben um den durchgrünten Charakter des Gebietes weiterhin zu gewährleisten und einen fließenden Übergang zu dem südlich verlaufenden Wald zu schaffen. Durch Wegebeziehungen sollen das Klinikum und das bestehende Wohngebiet fußläufig miteinander verbunden werden, sodass sich das neue Areal in das vorhandene Siedlungsgebiet einfügt und der Naturraum für die Anwohner erlebbar ist.

Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ eine bauliche Entwicklung zu erreichen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Planänderungsgebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entlang der Winsener Straße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um eine städtebauliche Dichte und eine abschirmende Wirkung zu erzielen sowie stadträumliche Kanten zu bilden.

Im hinteren Bereich des Planänderungsgebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Eine zu starke Verdichtung soll verhindert und das Ziel eines durchgrünten, offenen Quartiers mit Waldcharakter erreicht werden.

Um die angestrebte Innenverdichtung zu erreichen und gleichzeitig die zentrumsnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können, ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zwingend im hinteren Bereich des Planänderungsgebietes festgesetzt. Lediglich in den mit „II-III“ bezeichneten Bereichen sind zur optischen Staffelung mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 13,5 m im Gebiet WA 1 und 12,0 m im Gebiet WA 2 festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Bebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen sichert eine Entwicklung der baulichen Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Die mehrgeschossigen Gebäude entlang der Winsener Straße haben zudem immissionsschutzrechtlich eine abschirmende Wirkung auf das gesamte Areal und somit einen positiven Einfluss auf das gesamte Wohnumfeld. Damit sich Gebäude mit 3 Vollgeschossen in die benachbarte Bebauung einfügen, ist bei der Errichtung eines Hauptgebäudes mit drei Vollgeschossen ein weiteres Geschoss unzulässig, auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch entsprechende Baufelder vorgegeben, bieten jedoch für die Errichtung von Gebäuden ausreichend Spielraum. Dadurch soll verhindert werden, dass das Quartier zu sehr verdichtet wird und eine Durchgrünung des Gebietes, angepasst an die Umgebung, nicht mehr erreicht werden kann.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 5 Stellplatzflächen ein einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen.

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sträucher | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November - April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Fläche für Wald

In der festgesetzten Fläche für Wald dürfen die jeweiligen Bäume maximal so hoch sein, wie ihr jeweiliger Abstand zur Baugrenze ist. Dadurch soll ein Schutzabstand von 35 m zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen eingehalten werden.

Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche der „Winsener Straße“ (K 2) sowie die im Planänderungsgebiet verlaufenden Straßen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Um kurze Wege zu schaffen, wird das Planänderungsgebiet im Südwesten an das vorhandene Wohngebiet am Kantweg und im Südosten an den vorhandenen Baumbestand mit weiterführenden Wegen in Richtung Reha-Klinik, durch öffentliche Fußwege angeschlossen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Die „Winsener Straße“ (K 2) ist in der gesamten Grundstücksbreite in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit einbezogen worden, um die planungsrechtliche Grundlage für Aus- und Umbaumaßnahmen an der Straße zu schaffen. An der südlichen Straßenseite der Winsener Straße ist die Anlegung eines straßenbegleitenden Fußweges vorgesehen.

Immissionsschutz

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem Verkehr der „Winsener Straße“ (K 2), des Schienenverkehrs auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke, der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) sowie des direkt nordöstlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Reitplatzes einschätzen zu können, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Um die Geruchsmissionen, die von der nordöstlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Reitanlage ausgehen, einschätzen zu können, ist die Erstellung eines Geruchsgutachtens erforderlich. Dieses wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Planänderungsgebiet wird forstwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ und der Naturpark „Lüneburger Heide“ befindet sich 150 m nordwestlich des Planänderungsgebietes. Der RROP-Entwurf sieht das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ als Vorbehaltsgebiete Erholung und Wald und die „Lüneburger Heide“ entsprechend als Naturpark vor. Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen, da die wertvollen Bereiche zum einen nicht direkt an das Planänderungsgebiet angrenzen und zum anderen durch die Kreisstraße 2 abgegrenzt werden.

Das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) befindet sich 1 km westlich des Planänderungsgebietes und liegt somit ausreichend weit vom Planänderungsgebiet entfernt. Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Das Planänderungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau, direkt angrenzend an die Winsener Straße (K 2). Nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) ist im Planänderungsgebiet der Bodentyp Braunerde-Podsol anzutreffen, welcher in Niedersachsen kein schutzwürdiger Boden ist. Mit der geplanten Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen im Planänderungsgebiet ergeben sich durch die Versiegelung und Überbauung von Boden durch die Gebäude sowie die Erschließung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Das Planänderungsgebiet ist derzeit vollständig bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt. Für die Erweiterung und Verdichtung der Wohnbebauung ist es notwendig, einen Teil des vorhandenen Baumbestandes zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Zu der Thematik Wald finden Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt, sodass sich entsprechende Änderungen und Ergänzungen im weiteren Verfahren ergeben können.

Auf Grund der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ muss sich die Stadt Soltau für die Entwicklung im Stadtgebiet einsetzen. Das Vorhabengebiet ist im Entwurf des RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt und bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an. Deshalb sollen trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlicher Wohnbaufläche geschaffen werden. Zwischen der geplanten Bebauung und der Reha-Klinik soll der Baumbestand in einer Breite von ca. 85 Metern erhalten bleiben um den durchgrünten Charakter des Gebietes weiterhin zu gewährleisten und einen fließenden Übergang zu dem südlich verlaufenden Wald zu schaffen. Ein Randsaum von 35 m zwischen der Baugrenze und dem Baumbestand dient als Schutzabstand zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen. Durch Wegebeziehungen sollen die Reha-Klinik und das bestehende Wohngebiet fußläufig miteinander verbunden werden, sodass sich das neue Areal in das vorhandene Siedlungsgebiet einfügt und der Naturraum für die Anwohner erlebbar ist. Durch die zukünftige Neugestaltung des Änderungsgebietes mit Straßenbegleitgrün sowie der Anlage von Gärten und Parkanlagen soll ein Quartier mit Waldcharakter geschaffen werden.

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt. 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.

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen soll nach Möglichkeit in der Umgebung des Planänderungsgebietes erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Winsener Straße.

Um kurze Wege zu schaffen, wird das Planänderungsgebiet im Südwesten an das vorhandene Wohngebiet am Kantweg und im Südosten an den vorhandenen Wald mit weiterführenden Wegen in Richtung Reha-Klinik, durch öffentliche Fußwege angeschlossen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Städtebaulich verlagert sich durch die Bebauung der Siedlungsbereich weiter nach Nordosten, wodurch von der Stadt Soltau eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bis zum Bahnhof Soltau Nord angestrebt wird. Dieser Antrag wird zu gegebener Zeit bei den zuständigen Behörden gestellt.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob das Planänderungsgebiet an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten im öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Soltau. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet. Eine Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung wird erfolgen.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Planänderungsgebietes erfolgen. Ein Bodengutachten soll Aufschluss über die vorhandenen Möglichkeiten geben (CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck).

Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH und Co. KG.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

Altablagerungen, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Umweltbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Für das Planänderungsgebiet ist eine Gefahrenerforschung bzgl. vorhandener Kampfmittel durchzuführen, sodass eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben wird.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Flächenübersicht

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

| Flächenbezeichnung | ha |
|-------------------------------------------|-------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 3,35 |
| Straßenverkehrsfläche | 1,03 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,02 |
| Öffentliche Parkfläche | 0,15 |
| Waldfläche | 0,64 |
| Bruttobauland | 5,19 |

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 1:1.000

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