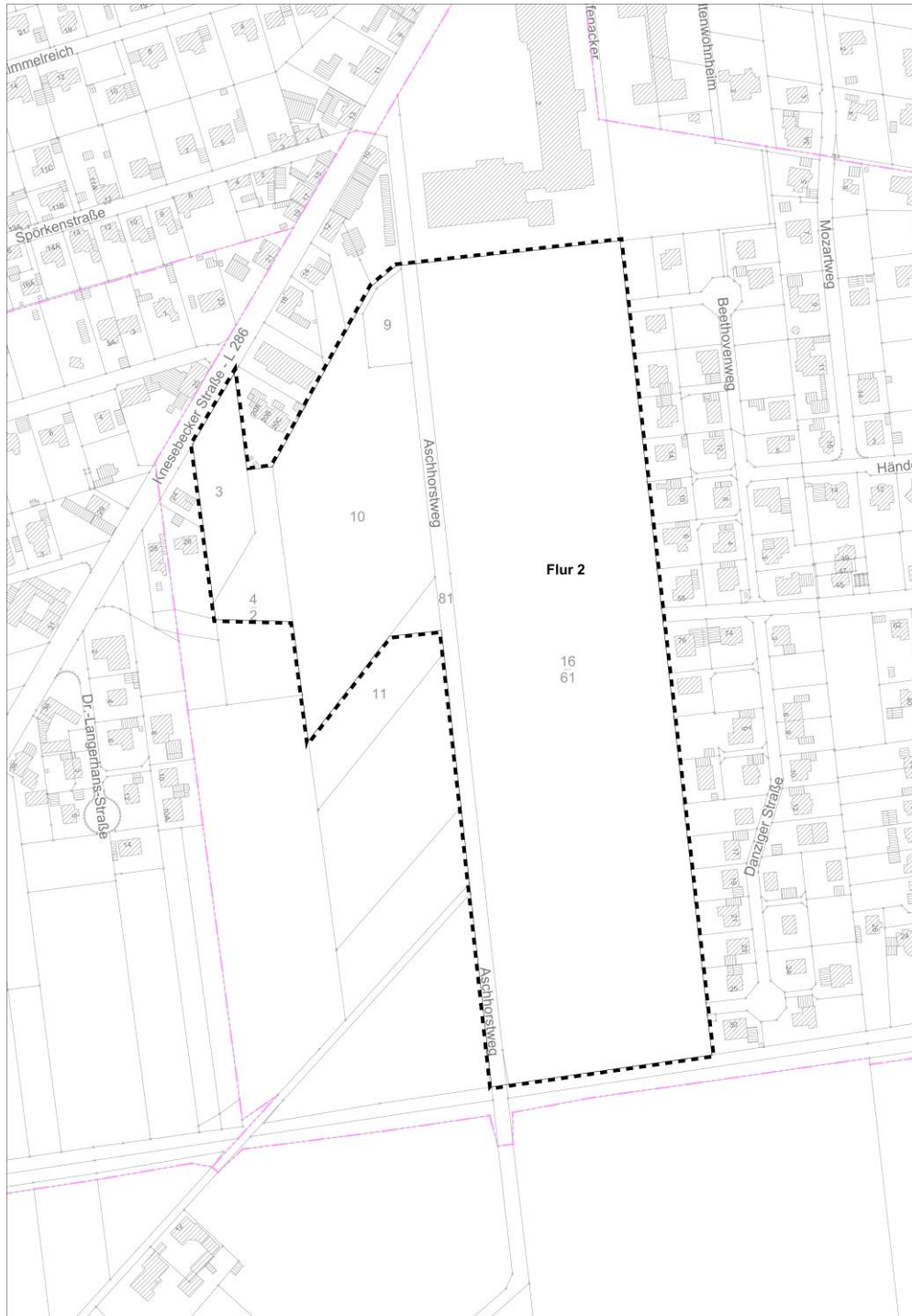




Erörterung zum Bebauungsplan „Steinhaufenacker II“, Stadt Wittingen



Abgrenzung Geltungsbereich

Inhaltsverzeichnis

Erörterung

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1	Ziel und Zweck.....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	3
2	Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Lage und Umgebung	4
2.3	Äußere Erschließung und Anbindung	5
2.4	Ver- und Entsorgung.....	6
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Vorhandenes Planungsrecht.....	11
4	Auswertung von Fachgutachten	12
4.1	Bautechnisches Bodengutachten	12
4.2	Schalltechnische Untersuchung.....	13
5	Städtebauliche Zielsetzungen.....	15
5.1	Städtebauliche Entwicklungsstudie.....	15
5.2	Zielkonzept	17
6	Städtebauliche Kennwerte	22
7	Umsetzung der Planung	22
7.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	22
7.2	Kostenschätzung und Finanzierung.....	22
8	Verfahren	23
	Anlagen	24

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wohnstandortes in zentraler Lage in Wittingen. Das Gebiet Steinhaufenacker II befinden sich südlich der Innenstadt von Wittingen in städtisch attraktiver Lage und stellt eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Steinhaufenacker nach Westen dar. Hier bietet sich die Möglichkeit ein breites Spektrum an Wohnformen zu realisieren und somit neue Zielgruppen für die Stadt Wittingen anzusprechen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen, in der derzeit wirksamen Fassung (Stand **XX**. Änderung), sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ca. 8,7 ha Wohnbaufläche, 0,2 ha Mischbaufläche und 0,1 ha landwirtschaftliche Fläche vor.

Derzeit kann innerhalb der Stadt Wittingen die große Nachfrage nach Wohnbauflächen aufgrund von fehlenden Innenentwicklungspotentialen, sei es durch Nachverdichtung, Umnutzung von Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden im Stadtgebiet nicht gedeckt werden. Das Interesse an Wohnbauland resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt den Geltungsbereich des Baugebietes bereits als gesicherten Siedlungsbereich dar und formuliert somit bereits eine übergeordnete Zielsetzung zur Wohnbauentwicklung an dieser Stelle.

Durch das geplante Baugebiet werden rd. 9 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber durch die Nutzung der ehemaligen Ackerfläche für eine intensive Wohnbebauung bleiben zusammenhängende Freiflächen in der Umgebung erhalten. Das Baugebiet arrondiert das Stadtgebiet von Wittingen an dieser Stelle sinnvoll.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben von § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt (s. Teil B Umweltbericht).

2 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha und erstreckt sich über die Flurstücke 3, 9, 10, 16/61 sowie Teile der Flurstücke 4/2, 11, 81 (Flur 2) der Gemarkung Wittingen.

Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wittingen.

2.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wittingen. Die Innenstadt befindet sich ca. 650 m nördlich und ca. 1.100 m nordwestlich wird der Bahnhof erreicht.

Das Gebiet wird begrenzt durch das Fachmarktzentrum im Norden, von der Wohnbebauung Steinhaufenacker im Osten, der vorhandenen Bebauung entlang der Knesebeker Straße im Westen sowie der ehemaligen OHE-Trasse im Süden.

Im südwestlichen Bereich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich ein Lagerplatz des städtischen Bauhofes, Waldflächen sowie ein Regenrückhaltebecken (RRB). Südlich der ehemaligen OHE-Trasse ermöglichen landwirtschaftliche Flächen und verschiedene begleitende Randwege den Zugang in die freie Landschaft.

Die Grundschule Wittingen liegt nördlich der Altstadt von Wittingen in ca. 1,2 km Entfernung. Diese kann grundsätzlich zu Fuß aus dem geplanten Wohnbaugebiet erreicht werden. In Wittingen gibt es derzeit zwei Kinderbetreuungseinrichtungen (Schützenstraße, Spittastraße). Beide Einrichtungen liegen ca. 1 km vom Planungsareal entfernt. Aufgrund des gestiegenen Betreuungsbedarfes ist eine dritte Einrichtung, am Standort Schützenstraße, geplant.



Abb. 1 Lage innerhalb der Stadt Wittingen

Das Plangebiet ist über die Knesebecker Straße an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Wittingen direkt angebunden. Auch das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz (B 244) ist darüber gut erreichbar. Über den Aschhorstweg können Fußgänger und Radfahrer das Fachmarktzentrum und darüber die Innenstadt schnell und direkt erreichen. Dieser stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung in dem Planungsgebiet dar und sollte im Zuge der Planung bzw. des Ausbaus des Wegenetzes attraktiver gestaltet werden.

Das Planungsgebiet ist zudem durch den im Westen befindlichen Bahnhof an das überregionale SPNV-Netz angebunden. Zwei Bushaltestellen sind innerhalb eines 500 m Radius vom Planungsgebiet aus erreichbar. Auch der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), welcher ca. 1.000 m vom Planungsareal entfernt ist und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt, gewährleistet eine optimale Anbindung an das ÖPNV- und darüber hinaus an das Regiobus-Netz.

Eine gute Erschließung und Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung ist somit mittels ÖPNV, SPNV und den motorisierten Individualverkehr vorhanden.

Nördlich des geplanten Wohngebietes liegt das Fachmarktzentrum Wittingen. Hier befinden sich zwei Nahversorger (REWE und Lidl) sowie der Drogeriemarkt Rossmann. Daneben gibt es ein kleinteiliges weiterführendes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf. Weiter nördlich liegt die Wittinger Innenstadt mit einem vielfältigen Einzelhandelsangebot, sowie Gastronomie und Aufenthalt. Die Nähe hierzu begründet die Attraktivität als Wohnstandort.

Das geplante Baugebiet ist aus den zuvor aufgeführten Aspekten verkehrlich und stadträumlich gut an- und eingebunden.

2.3 Äußere Erschließung und Anbindung

Zur Erschließung für das geplante Baugebiet „Steinhaufenacker II“ bestehen diverse mögliche Anschlussstellen. Von Westen führt eine im B-Plan „Aschhorst“ ausgewiesene Straßenverkehrsfläche von der Knesebecker Straße (L 286) in das Gebiet. Aus dem angrenzenden Wohngebiet im Osten kann über die zentral gelegene Südstraße, die Danziger Straße im Süden und den Beethovenweg im Norden angebunden werden.

Eine verkehrliche Anbindung von Norden über den Anlieferbereich des Fachmarktes wird als nicht zielführend erachtet. Hier besteht jedoch die Möglichkeit mittels Fuß- und Radwegen das Gebiet mit der nahegelegenen Innenstadt stärker zu vernetzen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Planungsgebiet verlaufen diverse Leitungstrassen.

Gas

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Haupt- und Versorgungsleitung Gas. Diese führt weiter entlang des Aschhorstweges nach Süden über das geplante Baugebiet und verlässt den Planbereich nördlich des Bauhofs nach Südwesten.

Zum Schutz dieser übergeordneten Rohrfernleitung, die auch im Regionalen Raumordnungsprogramm verankert ist, ist ein Schutzstreifen von 6 m erforderlich, der planerisch gesichert werden muss.

Die Versorgungsleitungen für Gas im Planbereich befinden sich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH (LSW Netz) betrieben.

Strom

Im Plangebiet gibt es eine Stromleitung (Mittelspannung) die südlich des Fachmarktzentrums beginnt und entlang des Aschhorstweges verläuft und auch nördlich des Bauhofes das Baugebiet Richtung Südwesten verlässt. Hierfür ist ein Schutzstreifen mit 2 m erforderlich, der planerisch gesichert werden muss.

Darüber hinaus befindet sich im mittleren Bereich des Planungsgebietes vom Aschhorstweg ausgehend nach Osten in Richtung Südstraße eine Leitungstrasse. Die Verlegung der Trasse wird im Zuge der Planung höchstwahrscheinlich erforderlich.

Die Versorgungsleitungen für Strom im Planbereich befinden sich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH (LSW Netz) betrieben.

Fernmeldekabel

Parallel zur Trasse der Gasleitung verläuft eine Fernmeldekabelleitung.

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldekabel im Planbereich befinden sich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH (LSW Netz) betrieben.

Trinkwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schmutzwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Löschwasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Für die Stadt Wittingen (Landkreis Gifhorn) gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017). Hier werden die Städte gemäß des Zentrale-Orte-Konzeptes in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren gegliedert. In dem rd. 22.500 ha großen Stadtgebiet lebten im Jahr **2021 (31. Dezember) 11.503** Einwohner und es waren ca. 4.764 Beschäftigte in den ortsansässigen Gewerbebetrieben tätig. Damit kommt der Stadt Wittingen die Funktion eines Mittelzentrums zu.

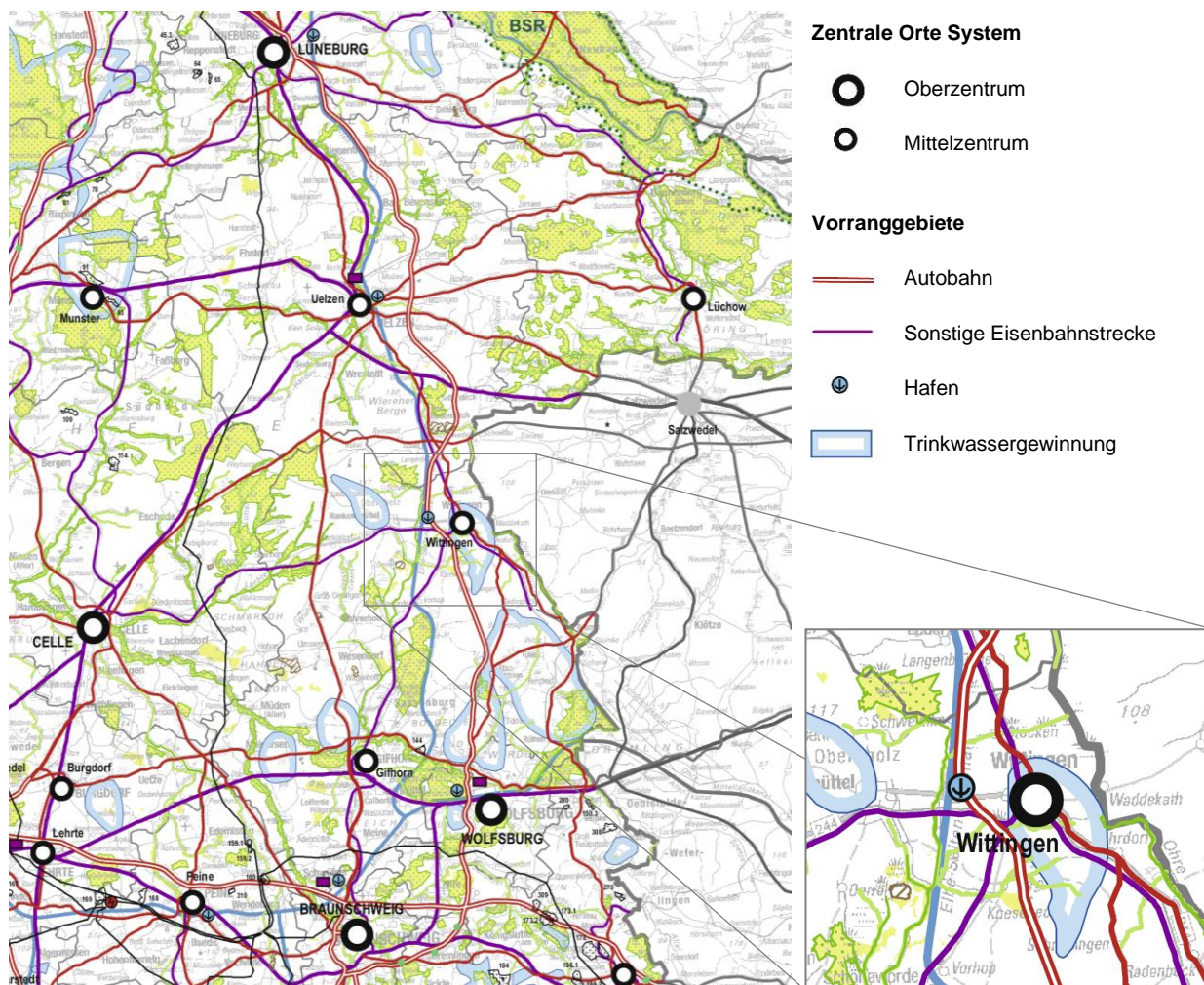


Abb. 2 Planzeichnung LROP 2017, Ausschnitt Wittingen

Die Stadt Wittingen ist gemäß LROP 2017 als Mittelzentrum festgelegt. Dies begründet sich unter anderem darauf, dass die Stadt Wittingen eine hervorgehobene Stellung als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region innehat. Hiermit sind besondere Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Wohnen und Gewerbe verbunden. Es sollen zudem Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (2.1.02). Diesen Zielsetzungen der Landesraumordnung kommt die beabsichtigte Planung nach.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Die Stadt Wittingen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Gifhorn, der zum Regionalverband Großraum Braunschweig gehört. Für diesen gilt das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2008. Dieses befindet sich seit 2018 in Neuaufstellung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das RROP 2008 zugrunde gelegt.

Die Stadt Wittingen ist als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzeptes ausgewiesen (1.1.1 (7) Satz 3). Es stellt für die umliegenden Grundzentren einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt dar. Hier ist besonders die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastruktur für den gehobenen Bedarf und den alltäglichen Grundbedarf ansässig.

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes stellt das RROP 2008 einen vorhandenen einen bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich dar. Eine Siedlungsentwicklung ist somit bereits in den übergeordneten Planungen verankert.



Abb. 3 RROP 2008, Ausschnitt Wittingen

Südlich des Planungsgebietes verläuft die ehemalige OHE-Trasse. Aktuelle Zielsetzungen sehen vor, diese Trasse als attraktive Freizeitwegeverbindung weiterzuentwickeln. Das geplante Baugebiet würde somit in ein Netz aus Naherholungs- und Freizeitangeboten weiterführend eingebunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Vorranggebiete, deren Funktion und Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Vorranggebiet „Rohrfernleitung Gas“

Hierbei handelt es sich um eine Energietransportleitung, die zur Sicherung und Entwicklung der regionalen Energieversorgung erforderlich ist und somit von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt werden darf. Diese Leitung erfährt somit eine angemessene Berücksichtigung innerhalb der Planung und Realisierung.

Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“

Nahezu das gesamte Gebiet des Ortsteils Wittingen ist als Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ festgesetzt. Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen in der **zukünftigen** Trinkwasserschutzzone III A. **Eine entsprechende Verordnung befindet sich in Aufstellung. Daraus ergeben sich für die zukünftigen Eigentümer Auflagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers. Bei Errichtung von baulichen Anlagen ist daher eine Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn notwendig.**

Mit der beabsichtigten Nutzung entsteht ein Siedlungsbereich, von dem weniger Gefahr für das Trinkwasser ausgeht als von den extensiv genutzten Ackerflächen.

Durch die vorgesehene Planung soll das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung nicht entfallen. Es bleibt als überlagernde Nutzung weiterhin unangetastet erhalten.

Unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden der Stadt Wittingen sind nördlich die Gemeinde Lüder (Landkreis Uelzen), westlich die Gemeinden Oberholz, Hankensbüttel und Dedelstorf, südlich die Gemeinden Schönewörde, Ehra-Lessin und Brome und östlich, in Sachsen-Anhalt gelegen, die Gemeinden Salzwedel-Diesdorf, Neuekrug Hanum, Nettgau.

Die Anbindung an die umliegenden Oberzentren erfolgt weitgehend über die Bundesstraße B 244, nach Westen in Richtung Celle und nach Südosten in Richtung Wolfsburg. Die nächstgelegenen Autobahnen A 7 und A 39 liegen 65 km bzw. 54 km entfernt. Das Oberzentrum Lüneburg im Norden wird über die Bundesstraßen B 244 und B 4 westlich von Hankensbüttel nach 85 km erreicht. Celle ist 45 km entfernt und über Bundes- und Landesstraßen zu erlangen. Die Mittelzentren Uelzen im Norden (35 km) und Gifhorn im Süden (38 km) sind jeweils über Landes- und Kreisstraßen angebunden.

Die Autobahn A 39 endet nördlich von Wolfsburg bei Weyhausen und nördlich von Lüneburg. Der Streckenabschnitt dazwischen ist im RROP als Vorranggebiet für den Lückenschluss festgesetzt. Die Autobahn quert das Stadtgebiet zukünftig in nord-südlicher Richtung und stellt eine wesentliche Verbesserung der Integration in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz dar.

Eine südlich vom Ortsteil Wittingen angedachte Umgehungsstraße ist als Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auch bei Realisierung der Autobahn soll eine Umsetzung weiterhin geprüft werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Wittingen bereits überwiegend als Wohnbaufläche und eine kleinere Teilfläche entlang der Knesebecker Straße im Westen als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich somit aus den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB) und steht diesen nicht entgegen.

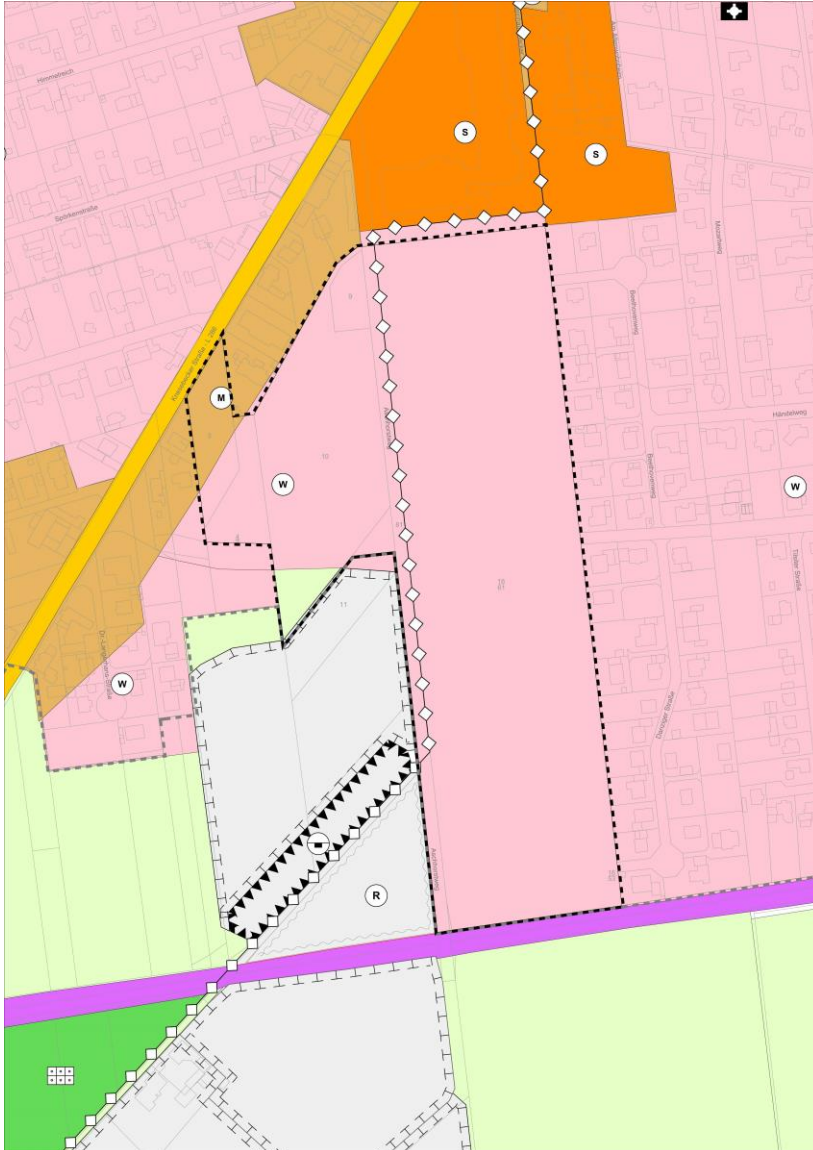


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt der B-Plan „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“. Da es sich hierbei nicht um baulich-räumliche Inhalte handelt, werden dessen Belange nicht berührt und mit dem Beschluss dieses B-Planes nicht überlagert.

In unmittelbarer Umgebung schließen diverse Bebauungspläne an.

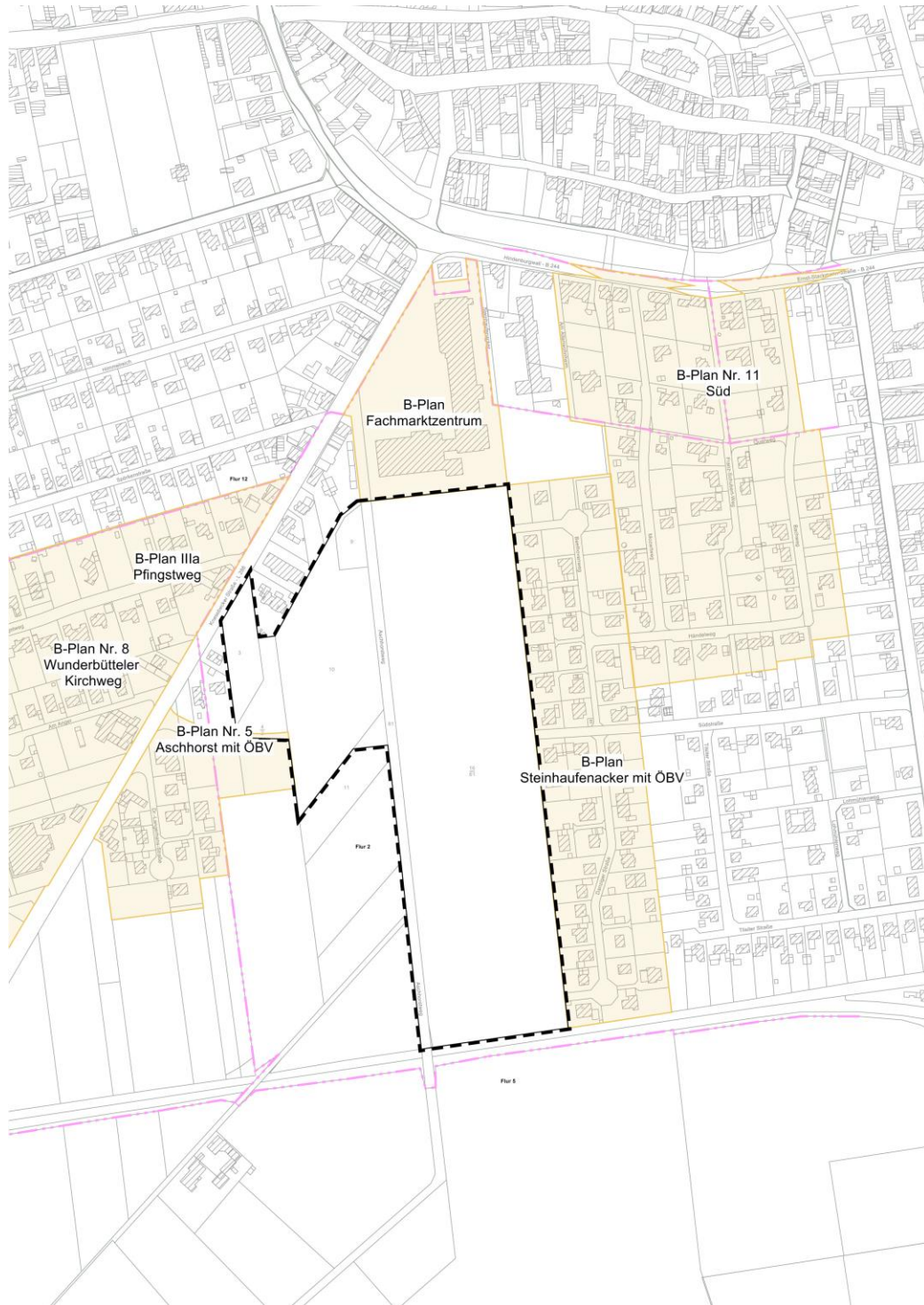


Abb. 5 Übersicht der rechtswirksamen Bebauungspläne (ohne Maßstab)

4 Auswertung von Fachgutachten

4.1 Bautechnisches Bodengutachten

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Bautechnisches Bodengutachten durch das Büro für Baugrund + Gründung aus Oberholz erstellt, das folgende Aspekte im Plangebiet prüft:

- generelle Beurteilung der Bebaubarkeit mit Wohnhäusern
- Baugrunduntersuchung für den Bau der Erschließungsstraße(n) und der Kanalisation
- Beurteilung der Versickerbarkeit von Niederschlagswasser

Hierfür wurden die Untergrundverhältnisse durch sechs Sondierungen (Rammkernsondierungen) erkundet.

Aus geologischer Sicht besteht das Gebiet aus Sand, Schluff bzw. Sandlöß der Weichsel-Kaltzeit über glazifluvialen Sand des Drenthe-Stadiums (qw/U/Los über qD/fS,mS/gf). Dies wurde durch die Bohrproben grob bestätigt.

Das Gebiet liegt außerhalb von erdbebengefährdeten bzw. erdfallgefährdeten Zonen

Grundwasser

Je nach Lage innerhalb des Planungsgebietes können mittlere höchste Grundwasserstände von ca. 2,00 m bis 4,00 m unter der Geländeoberfläche angenommen werden.

Versickerung

Der Untergrund ist als gut durchlässig (Mittel- Grobsande) bis durchlässig (schluffiger Feinsand) zu bezeichnen.

Die Voraussetzungen für eine Versickerung auf dem Grundstück wird im geplanten Baugebiet erfüllt. Eingeschlossene Schluff- bzw. Lehmlinsen können die Versickerung jedoch ggf. behindern. Es wird daher eine detaillierte, kleinräumige Untergrunduntersuchung auf den einzelnen Baugrundstücken im Bereich einer geplanten Versickerungsanlage gutachterlich empfohlen.

Für die geplanten Versickerungsanlagen ist im gesamten Baugebiet ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben.

Bebaubarkeit

Die Bebauung mit Wohngebäuden ist grundsätzlich möglich. Je nach Ausführung, mit oder ohne Unterkellerung, werden Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich. Für die Bemessung der Gründungen und Festlegungen der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Straßenbau

Die anstehenden Sande sind frostsicher (Frostempfindlichkeitsklasse F 1). Es sind keine zusätzlichen Frostschutzschichten erforderlich.

Es ist zudem kein Bodenaustausch / keine Baugrundverbesserung erforderlich.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro AMT aus Isernhagen erstellt, die die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge

- Straßenverkehr (L286, B244) und
 - gewerbliche Anlagen (Fachmarktzentrum, Nutzung der Glascontainer)
- berechnet und beurteilt.

Folgende Schlussfolgerungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung:

Straßenverkehrslärm

Aufgrund des Verkehrslärms werden im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts festgestellt. Diese Überschreitungen treten im Wesentlichen im Nahbereich der L 286 auf. Im Großteil des Planungsgebietes werden die Orientierungsbereiche eingehalten.

In diesem Zusammenhang werden gutachterlich die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, um den Immissionskonflikt zu bewältigen. Hierfür werden u. a. Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen und Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Außenwohnbereich sowie der Belüftung von Schlafräumen getroffen.

Gewerbelärm

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm treten für den Beurteilungszeitraum Tag sowie Nacht jeweils in einem geringen Bereich im nördlichen Teil des Plangebiets auf.

Tagsüber sind aufgrund des Gewerbelärms in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des Immissionsrichtwerts um bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 47 dB(A), sodass der Immissionsrichtwert um maximal 7 dB(A) überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen treten am Tag im Bereich der Altglascontainer und in der Nacht in Umfeld der haustechnischen Anlagen des REWE Marktes auf.

Zur Konfliktbewältigung sind in Bezug auf Gewerbelärm folgende Strategien möglich:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen: Schallschutzwände, -wälle
- Vermeidung eines Immissionsortes im Sinne der TA Lärm durch geeignete bauliche oder planerische Vorkehrungen: Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen in bestimmten Bereichen, vorgesetzte Loggien, Prallscheiben, Grundrissorientierung etc.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden- oder wällen ist in diesem Fall nicht zu empfehlen, da die Höhe der baulichen Maßnahme in etwa der Wohnbebauung entsprechen müsste, um auch im Obergeschoss eine effektive Abschirmung zu erreichen. Dadurch würden unattraktive Außenbereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes entstehen, die einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung entgegen stehen.

Bislang konnte noch nicht abschließend geklärt werden, inwieweit der Immissionskonflikt bewältigt werden soll. Die aufgezeigten erforderlichen Festsetzungen und auch eine Lärmschutzwand stellen für die Realisierung von Wohnen keine erstrebenswerten Vari-

anten dar. Deshalb wurde auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung eine zusätzliche Variante zur Emissionsreduktion direkt am Emissionsort untersucht.

Sofern dies möglich ist, gibt es wiederum zwei Varianten, die den Lärmkonflikt lösen könnten:

- Komplette Einhausung der haustechnischen Anlagen mit Leichtbaukonstruktion, zur Sicherstellung der Belüftung für die Lüftungsgeräte (ausreichende Luftzufuhr) ist in der Einhausung eine Lüftungsöffnung mit Schalldämpfer notwendig
 - + effektive Abschirmung der Geräuschemissionen
 - hohe Kosten
- Abschirmung der haustechnischen Anlagen durch eine Lärmschutzwand auf dem Gebäudedach mit Auskragung, die Seite der Wand, welche zu den Anlagen zeigt, sollte mit absorbierendem Material verkleidet sein, um Reflexionen zu verhindern
 - + ausreichende Luftzufuhr gewährleistet, da keine komplette Einhausung
 - + vergleichsweise geringere Kosten
 - keine vollständige Abschirmung der Geräuschemissionen, Abschirmung eventuell nicht ausreichend

Eine abschließende Entscheidung über die Bewältigung des Lärmkonfliktes steht noch aus. Aktuell findet eine Abstimmung zwischen Stadt, Betreiber und Schallgutachter dazu statt.

5 Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Städtebauliche Entwicklungsstudie

Zur Vorbereitung der geplanten Wohnbebauung wurde vorab in einer Studie geklärt, welche Bautypologie für den Entwicklungsbereich denkbar ist, welche Dichte erzielt und für welche Zielgruppen Wohnraum angeboten werden kann. Zudem wurde untersucht, wie das Gebiet sinnvoll erschlossen werden kann, ohne eine stark frequentierte Durchgangsstraße zwischen der Knesebecker Straße und der B 244 zu schaffen. Hierzu wurden drei Erschließungsvarianten betrachtet und deren Entwicklungspotentiale aufgezeigt.



Variante A

Variante B

Variante C

Abb. 6 Städtebauliche Entwicklungsszenarien

Variante A

- HAUPTERSCHLIEßUNG zwischen Knesebecker Straße und Südstraße wird gestalterisch durch einen Platz gebrochen: Verschwenk der Wegeführung
- Es entstehen drei Quartiere (zwei nördlich und eins südlich der zentralen HAUPTERSCHLIEßUNG Südstraße) mit jeweils einem zentralen zum Platz aufgeweiteten Straßenraum
- Erschließung der Quartiere mit jeweils einer Hauptachse und Stichstraßen
- Vernetzung der beiden nördlichen Quartiere untereinander, Anbindung über Wohnstraßen mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung
- Aschhorstweg wird als Rad- und Fußweg in Nord-Süd-Richtung ausgebildet: Anbindung an das Fachmarktzentrum und die Innenstadt nach Norden sowie die ehemalige OHE-Trasse nach Süden
- Fuß- und Radwege aus den Quartieren binden an die Nord-Süd-Wegeverbindung Aschhorstweg an

Variante B

- HAUPTerschließung zwischen Knesebecker Straße und Südstraße wird gestalterisch durch eine Mittelallee gebrochen: Verschwenk der Wegeführung
- Es entstehen drei Quartiere (zwei nördlich und eins südlich der zentralen HAUPTerschließung Südstraße) mit jeweils einem exzentrischen öffentlicher Platz
- Die Erschließung der Quartiere erfolgt über Ringstraßen
- Aschhorstweg wird als Rad- und Fußweg in Nord-Süd-Richtung ausgebildet: Anbindung an das Fachmarktzentrum und die Innenstadt nach Norden sowie die ehemalige OHE-Trasse nach Süden
- Fuß- und Radwege aus den Quartieren binden an die Nord-Süd-Wegeverbindung Aschhorstweg an

Variante C

- HAUPTerschließung der Südstraße wird unterbrochen: nur direkte Rad- und Fußwegverbindung wird ermöglicht
- zentrale „Grünachse“ mit Freizeit- und Erholungsangeboten sowie Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr
- Es entstehen zwei Quartiere: Erschließung der Quartiere jeweils über eine Ringstraße
- Fuß- und Radwege aus den Quartieren binden an die zentrale grüne Nord-Süd-Achse an

Die Entwicklungsstudie wurde dem Ausschuss für Bauangelegenheiten und Umwelt am 07.03.2022 vorgestellt. Innerhalb der Ausschusssitzung wurden die drei Entwicklungsszenarien diskutiert und die Variante C als Zielkonzept beschlossen. Auf Basis dessen wurde die Variante C als Städtebauliches Konzept vertieft.

5.2 Zielkonzept



Abb. 7 Zielkonzept Variante 1: Mehrfamilienhäuser entlang der Grünachse

Öffentlicher Raum und Erschließung

Haupterschließung der Südstraße wird unterbrochen: nur Rad und Fußwegverbindung

2 Quartiere: Erschließung der Quartiere jeweils mit einer Ringstraße

Text wird noch ausformuliert.

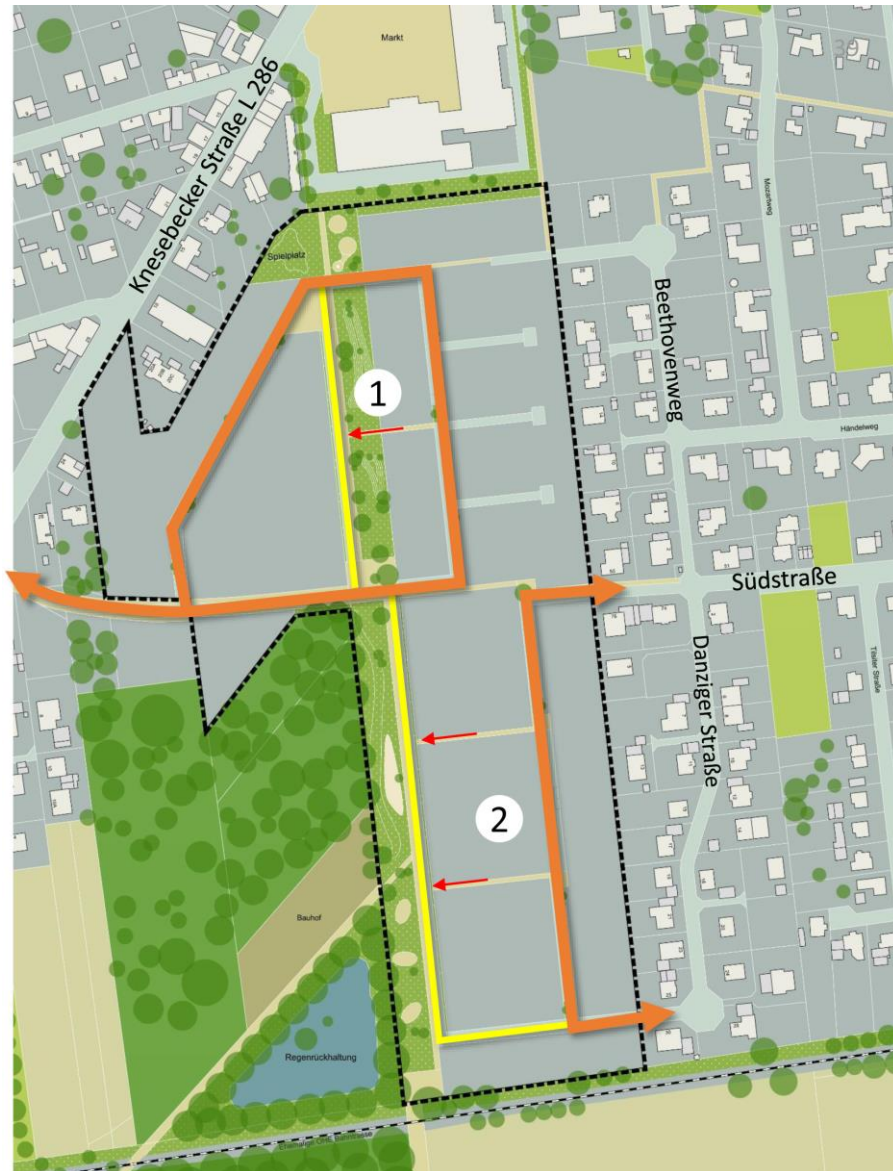


Abb. 8 Erschließungssystem

zentrale „Grünachse“ mit Freizeit und Erholungsangeboten sowie Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr

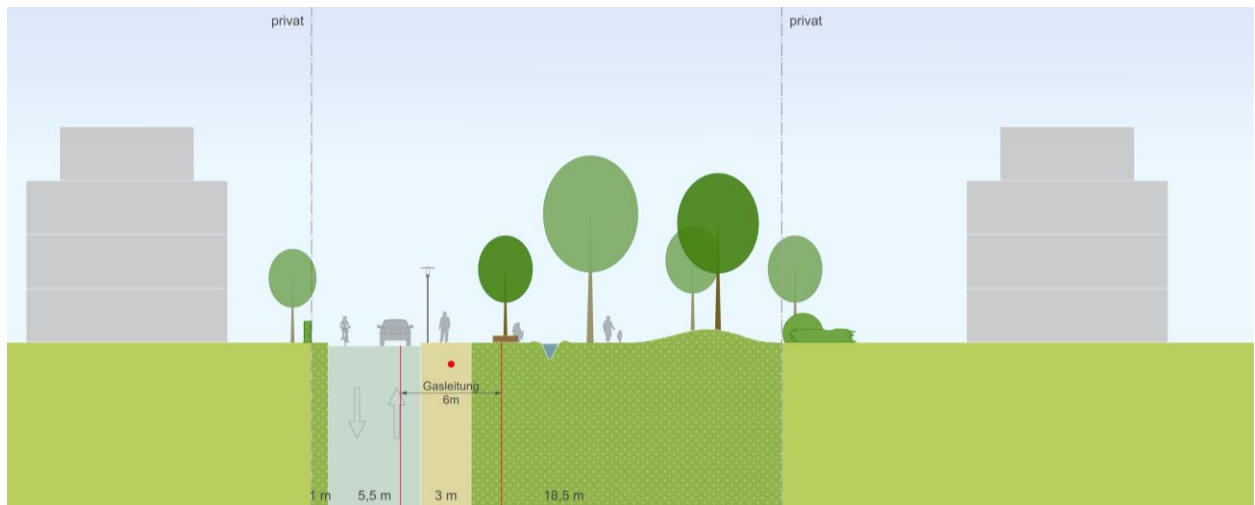


Abb. 9 Schnitt im Bereich der zentralen Grünachse mit Quartiersstraße und begleitendem Fußweg, nördliches Quartier

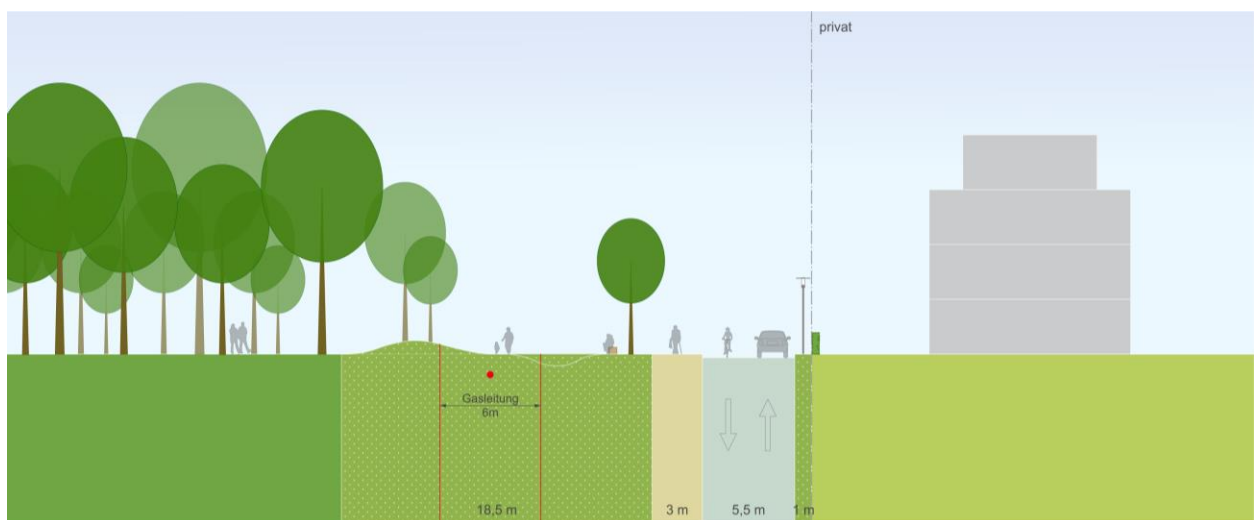


Abb. 10 Schnitt im Bereich der zentralen Grünachse mit Quartiersstraße und begleitendem Fußweg, südliches Quartier

Fuß und Radwege aus den Quartieren binden an die Nord Süd Achse an

Freiraum

Adressbildung über zentrale „Grünachse“ mit Freizeit- und Erholungsangeboten

Versickerung innerhalb der Grünachse

Integration und Sicherung der Leitungstrassen

Kein Spielplatz innerhalb von 200 m erreichbar. Spielplatzangebot auch für die umliegenden Wohngebiete schaffen, um das fehlende Angebot tlw. zu decken

Text wird noch ausformuliert.

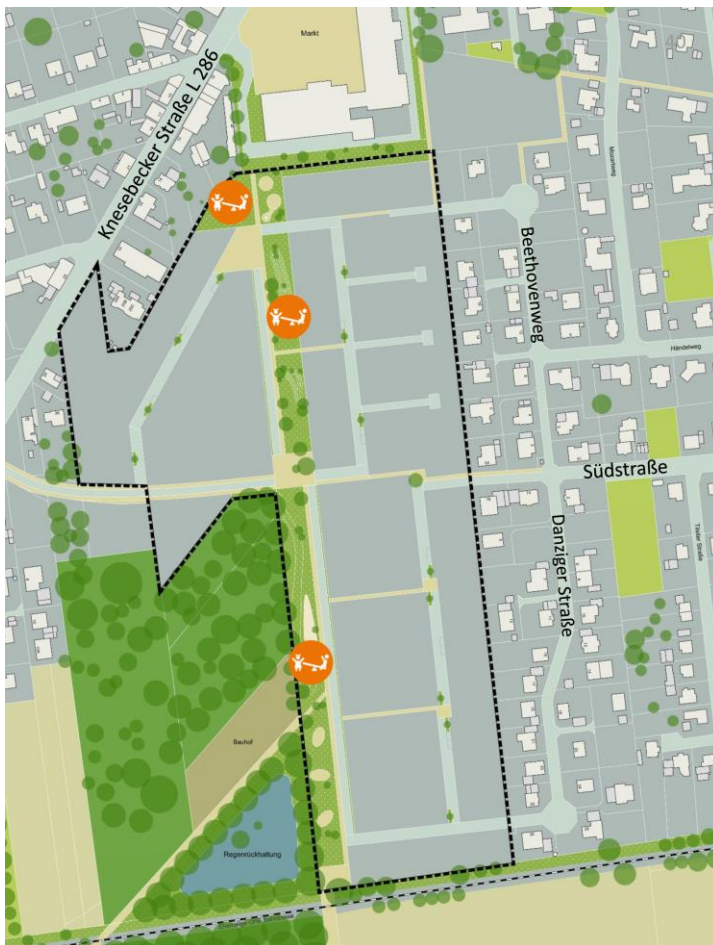


Abb. 11 mögliche Spielplatzstandorte im Bereich der zentralen Grünachse

Bautypologie

Text wird noch ergänzt.

Bauherr I-II Einfamilienhaus/ Doppelhaus

Baugruppe II-II+ Reihenhaus

Investor III (III+) Geschosswohnen

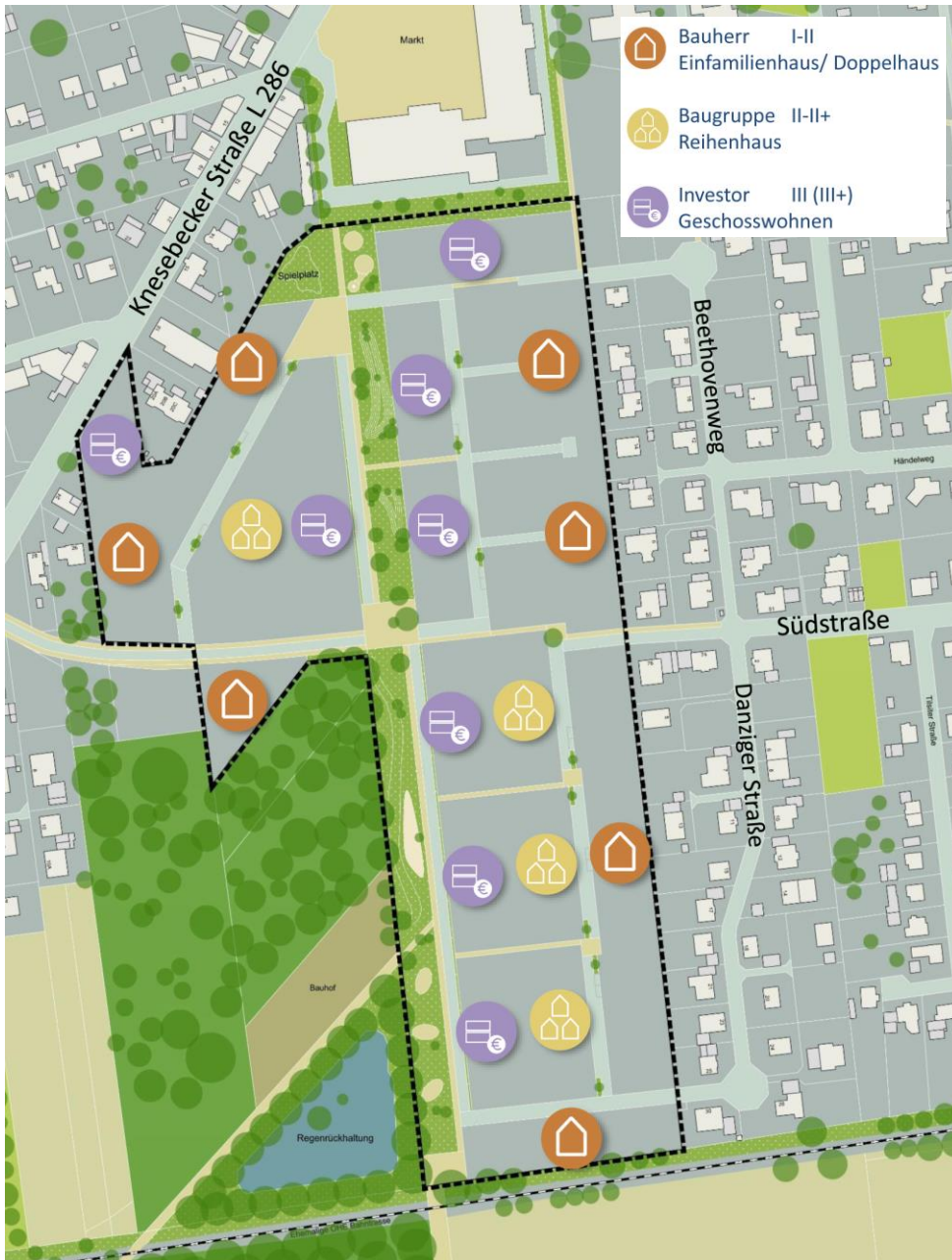


Abb. 12 mögliche Verteilung der Bautypen im Plangebiet

Zielgruppen

Text wird noch ergänzt.

6 Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	ca. Fläche in m ²	ca. Anteil in %
Nettobauland	66.351	74
Wohn- und Mischbaufläche	66.351	
Straßenverkehrsfläche	13.591	15
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.346	
Fuß- und Radwege	1.245	
Grünflächen	10.122	11
Begleitgrün Fuß- und Radweg	8.426	
Spielplatz/ Abstandsgrün Markt	1.696	
Geltungsbereich	90.064	100

7 Umsetzung der Planung

7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Erschließung des Gebietes werden durch die Stadt Wittingen getragen.

Die restlichen Vorhaben sind private Investitionen auf Privatgrundstücken.

8 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 03.03.2022
- Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 11.09.2023
- 13.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 11.09.2023
- 13.10.2023
- Auslegungsbeschluss XX.XX.2024
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) XX.XX.2024
- XX.XX.2024
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) XX.XX.2024
- XX.XX.2024
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) XX.XX.2024

Anlagen

- Anlage 1 Abgrenzung Geltungsbereich
- Anlage 2 Ackers Morese Städtebau: Entwicklungsszenarien „Steinhaufenacker II“, Stand: März 2022
- Anlage 3 Ackers Morese Städtebau: Städtebauliches Konzept „Steinhaufenacker II“ Variante 1 (Mehrfamilienhäuser) und 2 (Reihenhäuser), Stand: Juli 2022
- Anlage 4 Ackers Morese Städtebau: geplante Nutzungsverteilung, Stand: August 2023
- Anlage 5 Büro für Baugrund + Gründung: Bautechnisches Bodengutachten, Stand: Juli 2021
- Anlage 6 AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Steinhaufenacker II“ in Wittingen, Stand: April 2022
- Anlage 7 PINK Planungsbüro für Integrativen Naturschutz und Kommunikation: Vorentwurf Umweltbericht, Stand: August 2022