

Ideenwettbewerb zur baulichen Entwicklung
„Zwischen Schule und Kamp“

Ortsteil Bötersen
Gemeinde Bötersen
Samtgemeinde Sottrum
Lankreis Rotenburg (Wümme)



Im Folgenden legen wir in einer kurzen Zusammenfassung die Planungsidee für das neue Wohngebiet in Bötersen dar. Ausführlichere Erläuterungen zu den einzelnen Inhalten erfolgen im Rahmen der geplanten Präsentation der Ergebnisse.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden durch Anschluss an die Kreisstraße 202 „Buchenende“. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes werden durch eine Stichstraße erschlossen, die im Südosten in einem Wendehammer endet. Von der Stichstraße abzweigend werden die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes durch eine Ringstraße erschlossen. Die neue Planstraße verläuft dabei entlang des Sportplatzes im Norden, da durch den Spielbetrieb mit Schallimmissionen zu rechnen und somit für Wohngebäude ein Abstand von 20 Metern einzuhalten ist. Durch den Verlauf der Straße kann die daraus resultierende Abstandsfläche sinnvoll genutzt werden. Der Abstand könnte jedoch durch Anlage eines Walles auf dem Sportplatzgelände reduziert werden, um die betroffenen Grundstücke besser nutzbar und somit attraktiver zu machen.

Das Plangebiet wird in 2 Bauabschnitte eingeteilt, da im Sinne der Eigenentwicklung nur eine Schrittweise Inanspruchnahme von jeweils ca. 20 Grundstücken möglich ist. Die Erschließungsstraße könnte jedoch im ersten Schritt bereits vollständig angelegt werden. Der je nach Reihenfolge der Bauabschnitte noch nicht in Anspruch genommene Bereich könnte in der Zwischenzeit als Grünfläche genutzt werden.

An der Kreuzung mit dem vorhandenen Fußweg wird die Fahrbahn der Straße verengt und der Fußweg erhöht, um einen möglichst konfliktfreien Knotenpunkt zu gewährleisten. Im Zufahrtsbereich des Plangebietes sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, um den Besucherverkehr in der neuen Planstraße zu reduzieren. Durch ein mögliches Car-Sharing-Angebot und E-Ladesäulen an dieser Stelle kann der Verkehr innerhalb des Plangebietes weiter reduziert und auf den Zufahrtsbereich konzentriert werden. Aus denselben Gründen sind im Norden des Plangebietes Grundstücke vorgesehen, die eine höhere Ausnutzung der Flächen erlauben und somit eine verdichtete Bauweise zulassen. Die genaue Ausführung - ob Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser - kann durch eine entsprechende Grundstücksaufteilung im Nachgang flexibel gesteuert werden. Auf einem möglichen großflächigen Grundstück an dieser Stelle wäre auch die Ansiedlung einer Tagespflege denkbar.

Der vorhandene Fußweg in nord-südlicher-Richtung wird mitsamt Baumbestand erhalten und durch einen zusätzlichen Fußweg in ost-westlicher-Richtung ergänzt, der den neuen Wendehammer im östlichen Teil des Plangebietes mit der Ringstraße im westlichen Teil verbindet. Dazwischen sind öffentliche Grünflächen mit Dorfplatz, Park und Spielplatz vorgesehen, die durch ihre Lage und Größe auch von den benachbarten Wohngebieten mitgenutzt werden können. Dementsprechend wird der vorhandene kleinere Spielplatz im südlichen Wohngebiet nicht mehr benötigt, sodass dort eine Nachnutzung mit beispielsweise Reihenhäusern oder ebenerdigen Bungalows erfolgen kann. Die vorhandene

Eingrünung zwischen den Wohngebieten bleibt dabei vollständig erhalten. Das Plangebiet grenzt im Westen an die freie Landschaft, sodass hier eine neue Eingrünung zum Schutze des Landschaftsbildes erforderlich wird. Der vorhandene Bolzplatz im Norden des Plangebietes soll als solcher erhalten bleiben.

Im Südosten des Plangebietes werden ca. 4 Grundstücke durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Die Immissionsgrenzwerte (10% der Jahresstunden) der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete werden jedoch nur geringfügig überschritten. Die südlich und östlich an die o.g. Grundstücke angrenzenden Wohngebäude befinden sich noch näher an den Emissionsquellen und sind den Geruchsimmissionen daher noch erheblicher ausgesetzt. Eine Verschlechterung der Situation ist im Plangebiet somit nicht zu erwarten, da die Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Betriebe in dieser Richtung bereits ausgeschöpft sind. Durch die vorhandene umliegende Wohnbebauung wird deutlich, dass das Wohnen in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist. Hinsichtlich des ländlichen Charakters im Ort erscheint die geringfügige Überschreitung für die zukünftigen Bauherren - mit einem entsprechenden Hinweis - in diesem Einzelfall vertretbar.

Für die baulichen Anlagen im Plangebiet werden Örtliche Bauvorschriften vorgesehen, die sich an dem südlich angrenzenden Wohngebiet orientieren, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Die damaligen Regelungen haben sich bewährt, sodass diese in ihren wesentlichen Punkten übernommen wurden. Sie betreffen die sichtbaren Außenwände (rotes und braunes Verblendmauerwerk sowie Holzfachwerk), die Dächer (symmetrisch mit 30° Neigung in den Farben rot und braun), die Sockelhöhen der Gebäude (maximal 50 cm) sowie die Einfriedungen entlang der Straßen (maximal 100 cm als Staketenzaun oder Hecke).

