

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 ~~„Zwischen Harburger- und Carl Peters-Straße“~~  
der Stadt Soltau.

### „Zwischen Harburger Straße und Zum Ahlfener Flatt“

#### I. Allgemeine Begründung.

Um eine intensive Nutzung der nur weitläufig bebauten Grundstücke im Plangebiet unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan aufgestellt.

Er sieht die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern vor.

#### II. Besondere Merkmale

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise genutzt werden. Dabei sind die Gebäude an der Harburger Str. höchstens 2-geschossig, im übrigen Plangebiet 1-geschossig auszuführen. Dachgeschoßausbau- und einhüftige Bauweise im 1-geschossigen Planbereich- sind ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Die Mindestgröße der Grundstücke muß 500 qm betragen.

#### III. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet (Bruttobaugebiet) hat rd. 145 ha  
b) Davon sind Erschließungsflächen (Vege und Parkflächen)

Querschnitt m	Länge m	Eckabdrdg. qm	Fläche
8,00	133,0	25,--	1.089,--
8,00	80,0	165,--	805,--
		insgesamt :	1.894,-- qm

= ca. 13 % des Bruttobaugebietes.

- c) Das Nettobauland beträgt mithin rd. 126 ha  
davon sind bereits bebaut rd. 06 ha  
Somit stehen für die Bebauung  
noch zur Verfügung rd. 066 ha

#### d) Besiedlungsdichte

die zulässige Geschoßfläche beträgt

im 2-geschossigen Bereich  $3.500 \times 0,7 = 2.450,-$  qm

im 1-geschossigen Bereich  $9.100 \times 0,4 = 3.640,-$  qm

insgesamt: 6.090,- qm

Bei Annahme von 25 qm Geschosfläche je Einwohner beträgt die maximal Besiedlungsdichte

$$\frac{60 \cdot 90}{1,25 \cdot 25} = 194 \text{ E / ha Nettobauland.}$$

Die voraussichtliche Besiedlungsdichte beträgt dagegen

$$\begin{aligned} & 20 \text{ Wohnhäuser mit rd. } 30 \text{ WE} \\ & 30 \text{ WE} \cdot 3,5 \text{ E} = 105 \text{ Einwohner} \\ & = \text{ca. } 80 \text{ Einwohner je ha Nettobauland} \end{aligned}$$

#### IV. Verkehrliche Erschließung.

Der Planbereich wird durch 8,0 m breite Anliegerwege erschlossen. Sie erhalten 4 5,50 m breite Fahrbahnen, 50 cm Schrambord und einseitig 2,00 m breite Bürgersteige. Stellflächen auf den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur Straße hin nicht eingefriedigt werden. Die Sichtdreiecke sind nach den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen bemessen.

#### V. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser mit Elektrizität und Gas erfolgt zentral durch die Stadtwerke Soltau. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt durch die städtische Kanalisation abgeführt.

#### VI. Voraussichtliche Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen von rd. 1.900 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 45,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von rd. 85.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Stadt Soltau mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

Die Kosten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden satzungsgemäß von den Anliegern getragen.

#### VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der festgesetzten Straßen



die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Nur wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Soltau von den im Bundesbaugesetz vorgesehenen bodenordnenden Maßnahmen Gebrauch zu machen.



Soltau, den 18. 4. 68

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Stadtdirektor

ausgearbeitet

Landkreis S o l t a u  
Der Oberkreisdirektor  
- Bauabteilung -

Im Auftrage :

14.3.67 *[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



In der ortsüblichen Bekanntmachung in der Böhme-Zeitung vom 28.01.2011 wurde die Umbenennung der Karl-Peters-Straße in "Zum Ahlfener Flatt" wirksam und trat mit sofortiger Wirkung in Kraft. Der Name des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Zwischen Harburger- und Karl-Peters-Straße" wird deshalb geändert in Bebauungsplan Nr. 27 "Zwischen Harburger Straße und Zum Ahlfener Flatt".

Soltau, den 06.01.2015



*[Handwritten signature]*  
Helge Röbberth  
Bürgermeister

