



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28

"Am Wüsthof", 1. Änderung
der Stadt Soltau

Inhaltsübersicht

I. Allgemeines

1. Erfordernis des Bebauungsplanes - Planungszweck
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Städtebauliche Ziele und angestrebte Maßnahmen
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Verkehrsflächen, Erschließung
5. Kinderspielplatz
6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung
8. Ver- und Entsorgung
9. Städtebauliche Werte

III. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

1. Maßnahmen - Kosten

N I L E G
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

I. Allgemeines

1. Erfordernis des Bebauungsplanes, Planungszweck

Mit der Bekanntmachung vom 16.08.1968 ist der Bebauungsplan Nr. 28 "Am Wüsthof" rechtskräftig geworden. Der Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen in seinem südlichen Bereich fest. Die Gemeinschaftsanlagen sind nicht gebaut worden und nach heutigem Dafürhalten nicht notwendig. Ein Investor plant auf diesen Flächen an der Visselhöveder Straße und der Lorenz-Wiegels-Straße ein mehrgeschossiges Gebäude mit Mietwohnungen. Der Bebauungsplan muß zur planungsrechtlichen Ermöglichung des Bauvorhabens geändert werden.

Der Bebauungsplan setzt relativ großzügig Verkehrsflächen fest. Die Straßenquerschnitte und Parkplätze sowie die Notwendigkeit der Sichtdreiecke sollen überprüft werden.

Die Änderung soll nach Artikel 1, § 2 Abs. 7 Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17 Mai 1990 als vereinfachte Änderung durchgeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er wird begrenzt

- im Süden durch die Visselhöveder Straße
- im Osten durch die östliche Grenze der Lorenz-Wiegels-Straße
- im Norden durch das Bahngelände und das Flurstück 37/57
- im Westen durch die westliche Seite der Lorenz-Wiegels-Straße (früher: Am Wüsthof).

3. Städtebauliche Ziele und angestrebte Maßnahmen

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung werden durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Zeile Einfamilienhäuser. Der Rest des Plangebietes wird durch zweigeschossige Mietwohnungsbauten vorwiegend aus den fünfziger Jahren gebildet. Lediglich der südwestliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut. Es handelt sich um eine wertvolle Baufläche, an die westlich die Niederung der Almaue mit einem alten Eichenbestand anschließt. Die Absicht des Eigentümers, auf der Baufläche sozialen Mietwohnungsbau zu errichten, deckt sich mit dem Interesse der Stadt, den Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen zu vergrößern.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 setzt für das Wohngebiet 10 m breite Erschließungsstraßen fest. Diese Breite ermöglicht den Ausbau mit einseitigem Parkstreifen, einseitigem getrennten Fußweg und Begegnungsverkehr von Lkws. Dieser Ausbaustandard entspricht nicht mehr heutigen Vorstellungen über die Gestaltung von Erschließungsstraßen in einem Wohngebiet. Die Breite der Verkehrsflächen soll teilweise reduziert werden.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhandenen Bebauungsplan setzt für die gesamten Baugebiete "Allgemeines Wohngebiet" fest. Diese Festsetzung wird beibehalten. Jedoch verändern sich die zulässigen Nutzungsarten aufgrund der Novellierungen der Baunutzungsverordnung. Allgemein zulässig werden durch die 1. Änderung Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, unzulässig werden Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Begründet wird dies mit dem Charakter des Baugebietes, der zum reinen Wohngebiet tendiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen beibehalten. Aufgrund des Verzichtes auf die Darstellung von Gemeinschaftstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen wird die bauliche Nutzbarkeit des südwestlichen Plangebietes trotz der Angleichung der Geschoßflächenzahl an die übrigen Baugrundstücke (von 0,8 auf 0,6) erhöht. Dort entsteht eine zusätzliche Baufläche an der Visselhöveder Straße. Entsprechend der östlich anschließenden Mietshausbebauung wird an der Visselhöveder Straße eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Inbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß der Bauherr über eine Vereinigungsbaulast die Nachbargrundstücke mit belasten kann, ist eine gute Nutzbarkeit der unbebauten Grundstücke gegeben.

Die Baugrenzen werden im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes in der Form geändert, daß eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt wird. Möglich wird dieses durch einen Verzicht der Festsetzung von Sichtdreiecken und von Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen (s. auch Nr. 4 Erschließung).

Das Gebäude Lorenz-Wiegels-Straße Nr. 1 wird durch eine Verschiebung des überbaubaren Bereiches nach Süden planungsrechtlich gesichert.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Visselhöveder Straße 38 und Lorenz-Wiegels-Straße Nr. 1 werden in ihrer Überbaubarkeit eingeschränkt. Der dreigeschossige Baublock an der westlichen Lorenz-Wiegels-Straße wird nach Südwesten verschoben. Ziel dieser Änderungen ist es, eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung und einen ruhigen grünen Innenhof zu erreichen.

3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird nicht verändert.

4. Verkehrsflächen, Erschließung

Die Baugebiete werden durch die Lorenz-Wiegels-Straße in Form eines Halbringes erschlossen. Der östliche Teil der Straße ist mit Betonsteinpflaster und Hochbord befestigt, die Fußwege sind ca. 1,20 m breit und haben eine wassergebundene Decke. Der nördliche und westliche Teil der Straße sind noch unbefestigt.

Der alte Bebauungsplan sah einen Straßenausbau mit getrennten Fußwegen, Parknischen und Sichtdreiecken vor. Die Vorstellungen zum Verkehrsfluß in Anlieger- und Erschließungsstraßen haben sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1968 grundlegend geändert. Heute wird ein verkehrsberuhigender Straßenausbau unter Aufhebung der Trennung von Fußweg und Fahrbahn angestrebt. Auch die Trennung von Fahrbahn und straßenbegleitenden Parkplätzen soll aufgehoben werden.

Parkende Autos im Straßenraum stellen geschwindigkeitsreduzierendes Mobiliar dar und verengen die Fahrbahn. Aus heutiger Sicht ist es ausreichend, die Begegnungsmöglichkeiten auf Ausweichstellen z.B. vor den Grundstückszufahrten zu beschränken.

Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung zur Zeit noch privater Flächen als Verkehrsflächen verzichtet. Der alte Bebauungsplan sah folgende zusätzliche Verkehrsflächen vor:

- Parkplatzstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Fläche ist zur Zeit Weide und erhält die Festsetzung "Private Grünfläche".
- Die Flurstücke 37/27 und 37/23. Sie sind heute straßenbegleitende unbefestigte Stellplatzflächen. Im Zuge der Straßenbefestigung sollte auf den Eigentümer eingewirkt werden, diese Flächen zu befestigen und zu gestalten.
- Parkplatzstreifen auf der Westseite der östlichen Lorenz-Wiegels-Straße. Diese sind zur Zeit private Vorgärten und sollen dies auch bleiben.

Ruhender Verkehr

Der äußere Gebäudering aus Einfamilienhäusern besitzt ausreichend Stellplätze auf den eigenen Grundstücken. Die Mietwohnungsbauten innerhalb des Straßenhalbringes sind nur unzureichend mit Stellplätzen versorgt. Es wurde bei einem Bedarf von 48 Stellplätzen (1 Stellplatz/Wohneinheit) ein Fehlbestand von 25 Stellplätzen errechnet. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Straßengestaltung sind im Straßenraum ca. 35 Parkplätze vorhanden. Das private Defizit wird somit zur Zeit im öffentlichen Raum ausgeglichen. (Nachforderungen - nach heutiger Rechtslage - notwendiger Einstellplätze sind nur begrenzt im Zusammenhang mit größeren Änderungen der Gebäude möglich.)

Private Stellplätze und Carports können ggf. u.a. an der Straße gebaut werden. Deshalb wird die Breite des nördlichen Straßenabschnitts um 2,50 m zugunsten der Grundstücke auf der Südseite reduziert.

Der Fehlbestand von 25 Stellplätzen kann bei der festgesetzten GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 erfahrungsgemäß ohne Probleme auf den Grundstücken gedeckt werden.

Auf die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze und -Garagen für die noch unbebauten Grundstücke im südwestlichen Plangebiet wird verzichtet. An Stelle des bisher an der Visselhöveder Straße geplanten Garagenhofes wird eine straßenbegleitende Wohnbebauung ermöglicht. Stellplätze und Carports können (auch auf anderen Grundstücksteilen) ohne spezielle Festsetzung gebaut werden. Für den ruhenden Verkehr wurde ein Flächenbedarf von bis zu 0,3 der Grundfläche errechnet. Dieses wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 berücksichtigt.

Sichtdreiecke

Der alte Bebauungsplan sieht an allen Kurven und Einmündungsbereichen Sichtdreiecke vor. Ein reibungsloses schnelles Fließen des Verkehrs auf den Anliegerstraßen ist aber nicht mehr Planungsziel. Vielmehr soll der fließende Verkehr in regelmäßigen Abständen in seiner Geschwindigkeit gedämpft werden. Dies kann auch durch nicht übersehbare Kurvenbereiche erreicht werden. Sichtdreiecke werden deshalb innerhalb des Wohngebietes nicht festgesetzt.

Auch an den Einmündungsbereichen der Lorenz-Wiegels-Straße in die Visselhöveder Straße wird auf die Sichtdreiecke verzichtet. Aus Sicherheitsgründen ist nicht die Annäherungssicht, sondern nur die Anfahrtsicht mit einem ca. 3 m langen Schenkel in die Lorenz-Wiegels-Straße erforderlich. Die Anfahrtsicht wird durch den Straßenquerschnitt und die Fußwege auf der Visselhöveder Straße gesichert.

5. Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz sind für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen Kleinkinderspielplätze durch die Grundstückseigentümer anzulegen. Der im alten Bebauungsplan festgesetzte Kleinkinderspielplatz dient dem Nachweis dieser Flächen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche leicht nach Süden verschoben und als Gemeinschaftsfläche Kleinkinderspielplatz für die Grundstücke zwischen Lorenz-Wiegels-Straße und Visselhöveder Straße mit Ausnahme der Visselhöveder Straße Nr. 38 (Flurstück 37/33) und Lorenz-Wiegels-Straße 7, 9 und 11 (Flurstücke 37/37, 37/42 und 37/41) festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke haben den selben Eigentümer. Eine Realisierung erscheint für diese Grundstücke daher problemlos möglich und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren weiter zu verfolgen.

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz sind für die Grundstücke ca. 140 m² Netto Kleinkinderspielfläche zuzüglich Grünabgrenzung und Wege erforderlich. Die festgesetzte Fläche beträgt 225 m².

Der Spielplatzplan der Stadt Soltau (August 1976) als Teil des Flächennutzungsplanes sieht für Kinder (6 - 12 Jahre) den nächsten Spielplatz zwischen Wilhelm-Raabe-Straße und Fritz-Reuter-Straße (Spielplatz C 1)

vor. Er ist über 400 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Aufgrund der Randlage zur Landschaft wird dem Spielbedürfnis der Kinder aber in anderer Weise gleichwertig entsprochen (so auch die Erläuterung zum Spielplatzplan). Ein Spielplatz nach den Vorschriften des NSpG soll auf dem von der Stadt gekauften Areal westlich der Lorenz-Wiegels-Straße angelegt werden.

Hinzu kommt, daß der verkehrsberuhigte Ausbau der Lorenz-Wiegels-Straße die Spielmöglichkeiten auf der Straße verbessern kann.

6. Eingriff in die Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich eine Brachfläche mit niedrigem Gehölzbestand, auf der ein Wohngebäude errichtet werden soll. Die beabsichtigte Befestigung und Begrünung der vorhandenen Straße stellt nur einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob für das zusätzliche Wohngebäude Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu realisieren sind. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich der Stadt ist die Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft gering. Wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

Über die textlichen Festsetzungen 4, 5, 6, 7 wird ein möglichst weitgehender Ausgleich von Eingriffen vorbereitet.

7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und sonstige Festsetzungen

Die Inhalte des Bebauungsplanes werden durch baugestalterische Festsetzungen ergänzt, die zum Ziel haben, die vorhandene Einheitlichkeit der Siedlung zu erhalten und neue Gebäude und deren Freiflächen in den Bestand einzupassen.

Im Plangebiet und dessen Umgebung überwiegen verputzte Gebäude. Die textliche Festsetzung Nr. 8 trägt dem Rechnung.

Die Grundstückseinfriedungen werden auf zur Zeit vorhandene Arten beschränkt. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen erfolgt in der Absicht, die Vorgärten vom öffentlichen Straßenraum erlebbar zu machen

(textl. Fests. Nr. 6). Bestehende Einfriedigungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

Stellplatzanlagen sollen durch Bäume und Sträucher aufgelockert und umweltverträglicher werden (textl. Fests. Nr. 4).

Die Beschränkung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens für neu zu bauende Gebäude erfolgt mit dem Ziel, einen Bezug zwischen Wohnung und privater Freifläche zu ermöglichen. Hochkeller würden gerade in der so wichtigen Augenhöhe zu öden unbelebten Fassadenflächen führen (textl. Fests. Nr. 9).

Die Beschränkung der Höhe der Traufe (textl. Fests. Nr. 10) und der Größe der Dachaufbauten (textl. Fests. Nr. 11) sollen gewährleisten, daß sich neue Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene ein- bis zweigeschossige Umgebung einfügen.

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen soll eine straßenbegleitende Bebauung gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist erschlossen. Ver- und Entsorgung sind gesichert.

9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,617 ha.

Erschließungsflächen zu befestigen	990 m ²
Erschließungsflächen fertiggestellt	<u>950 m²</u>
Zusammen	1.940 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	970 m ²
private Grünflächen	390 m ²

Das Nettobauland beträgt damit 1,287 ha, von denen ca. 0,25 ha noch für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

III. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Nach Abschluß der Bebauung des letzten Baugrundstückes müssen der westliche und nördliche Teil der Lorenz-Wiegels-Straße befestigt werden. Die Kosten hierfür betragen in etwa:

$990 \text{ m}^2 \times 100, \text{--- DM/m}^2 = 99.000, \text{--- DM}$

Die Kosten sind zu 90 % durch die Anlieger zu tragen. Der Stadt Soltau entstehen Kosten in Höhe von rund

10.000,--- DM

Für punktuelle Maßnahmen im östlichen Bereich der Lorenz-Wiegels-Straße (Verkehrsberuhigung) rund

15.000,--- DM

Soltau, den 2. Juli 1992

Bergmann
Bürgermeister

F. Müller
Stadtdirektor

