

Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtmitte"

- 2. Änderung -

Bereich zwischen:

Rosenstr. - Poststr. - Mühlenstr. - Freudenthalschule

---

## B e g r ü n d u n g

### 1. Anlaß zur Aufstellung

Der im Jahre 1967 rechtsgültig gewordene Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtmitte" muß neu aufgestellt werden, da sich inzwischen zahlreiche städtebauliche Forderungen verändert haben. Der neue Plan soll in mehreren Teilplänen aufgestellt werden, um das Verfahren so kurz wie möglich zu halten.

Der erste Teilplan umfaßt das Gebiet nördlich der Poststraße zwischen Rosenstraße und Mühlenstraße. Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 20 betreffen vor allem das Rathaus und seine Umgebung. Das Grundstück der angrenzenden Freudenthalschule ist nicht einbezogen, da die künftige Aufgabe dieser Schule noch nicht geklärt ist.

### 2. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Planes liegt in dem vorgesehenen erweiterten Sanierungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht etwa dem Teilgebiet 2 des Sanierungsgebietes, dessen förmliche Festlegung der Rat der Stadt auf Grund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen am 16. 11. 1978 gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz beschlossen hat.

### 3. Baugebiete

#### a) Fläche für Gemeinbedarf: Stadtverwaltung

4.350 qm

GRZ 0,5

GFZ 1,0

Auf dem an der westlichen Seite des Rathauses gelegenen Grundstück ist ein Rathausplatz angelegt, in dessen Mitte eine Blutbuche steht, die erhalten bleiben soll. An der nördlichen Seite des Rathausplatzes kann ein Verwaltungsgebäude errichtet werden.

(Siehe Anlage Bebauungsentwurf!)

#### b) Kerngebiete

insgesamt 3.635 qm

MK-Gebiet	GRZ	GFZ	qm
Rosenstr. 6, 8, 10	0,8	1,2	946
Poststr. 18, 20, 22	1,0	1,6	889
Poststr. 10 (Ratskeller)	1,0	1,4	408
Poststr. 7 c	1,0	2,0	200
Poststr. 4, 6	1,0	1,6	714
Poststr. 2	1,0	1,8	310
Mühlenstr. 1 A	1,0	2,9	158
			<u>3.625 qm</u>
			=====

An der Poststraße und Rosenstraße sind nur 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, da mit Sicherheit erwartet werden kann, daß in dem zweiten Obergeschoß Wohnungen eingerichtet werden, die durch Lärm und Emission des Kraftfahrzeugverkehrs betroffen würden. Die Grundstücke an der Poststraße zwischen Rathaus und Mühlenstraße waren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bebaut. Die zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung sind bei den Grundstücken Poststraße 7 c, 2 und Mühlenstraße 1 A überschritten. Dies ist gemäß § 17 (9) BauNVO zulässig. Städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Überschreitungen besonders bei dem Grundstück Mühlenstraße 1 A. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Für Gebiete, in denen eine Bebauung vorgesehen ist, werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 empfohlen.

#### 4. Verkehr

##### a) Ausbau der Poststraße

Das Straßenbauamt Lüneburg hat den Ausbauplan für die Poststraße aufgestellt. Mit dem Ausbau soll nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens begonnen werden. Die Häuser Poststraße 16, 18, 20 und 22 müssen abgebrochen werden. Die Neubauten werden in der neuen Baulinie errichtet werden. Der mit dem Dezernat Denkmalpflege der Bezirksregierung abgestimmte städtebauliche Rahmenplan sieht eine gegliederte Häusergruppe vor. (Siehe Anlage Bebauungsentwurf!)

Im übrigen Verlauf der Straße bleibt eine Baulinie unverändert.

##### b) Fußwege

Fußwege sind zwischen der Rosenstraße und Mühlenstraße sowie Poststraße vorgesehen.

c) Parkplätze und Garagen

Da das Rathaus als eine öffentliche Einrichtung einen starken Besucherverkehr hat, sind 2 öffentliche Parkplätze für zusammen 71 Fahrzeuge ausgewiesen mit Zufahrt von der Mühlenstraße und Rosenstraße. 8 weitere öffentliche Parkplätze liegen entsprechend dem Ausbauplan des Straßenbauamtes in 2 Parktaschen an der Poststraße.

Für die Grundstücke an der Poststraße und Rosenstraße sind ferner 2 Garagenhöfe als Gemeinschaftsanlagen für zusammen 27 Fahrzeuge ausgewiesen. Soweit die für die privaten Grundstücke erforderlichen Stellplätze oder Garagen sich auf den Grundstücken nicht im vollen Umfang schaffen lassen, können auf den öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung gestellt werden. Diese Lösung entspricht den örtlichen Gegebenheiten am besten.

Der Nachweis weiterer privater Stellplätze im Rahmen der Ablösung (z. B. für Kunden der Ladengeschäfte) ist nur möglich in Wechselbenutzung mit den Stellplätzen für das Rathaus.

Auf dem Grundstück Poststraße 10 werden Stellplätze ausgeschlossen, weil an dieser Stelle der öffentliche Bereich am Rathaus stark gestört würde. Für die anderen Grundstücke ist die Situation nicht vergleichbar.

5. Kinderspielplätze

In dem Geltungsbereich sind 20 Wohnungen möglich. Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich des im Böhmepark gelegenen Spielplatzes im Umkreis von 400 m. Diese Zuordnung entspricht dem im Jahre 1976 auf Grund des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Rahmen des Flächennutzungsplanes angefertigten Kinderspielplatzplanes für die Kernstadt Soltau (siehe Anlage).

6. Denkmalpflege

Die Häuser Mühlenstraße 1 A, Poststraße 2, 4, 7 c, 10 und 12 stehen unter Denkmalschutz.

7. Freudenthalschule

In dem Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtmitte" war eine Vergrößerung des Schulgrundstücks an der Südseite vorgesehen.

Das Grundstück der Schule ist bei der Anlage des Rathausplatzes an der Südseite etwas verkleinert. Sofern nach der

Schulentwicklungsplanung noch erforderlich, ist eine Erweiterung an der Nordwestseite möglich (Rosenstraße). Die Erweiterungsfläche befindet sich im Besitz der Stadt.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des gesamten räumlichen Geltungsbereichs	rd.	21.400 qm	
Fläche für Gemeinbedarf			4.350 qm
Kerngebiete			3.625 qm
Öffentliche Parkplätze			2.285 qm
Gemeinschaftsgaragen			780 qm
Rosenstraße Fuß- und Radwege			
Zufahrten			4.660 qm
Straßenfläche Poststraße			5.700 qm
			<hr/>
			21.400 qm
			=====

## 9. Bodenneuordnung

Für das in dem Planausschnitt M 1 : 5.000 auf dem Bebauungsplan bezeichnete Teilgebiet zwischen Poststraße und Freudenthalschule ist eine Bodenneuordnung eingeleitet.

## 10. Der Stadt entstehende Kosten

(1)	Grunderwerb und Entschädigung für Gebäude		1.064.000,-- DM
(2)	Parkstreifen an der Poststraße, Fahrbahnfläche Rosenstraße		36.000,-- DM
(3)	Fuß- und Radwege		351.000,-- DM
(4)	Straßenbeleuchtung und Beschilderung		38.000,-- DM
(5)	Öffentliche Parkplätze		185.000,-- DM
(6)	Grünflächen		11.000,-- DM
			<hr/>
			1.685.000,-- DM
	Einnahmen	ca.	100.000,-- DM
			<hr/>
			1.585.000,-- DM
			=====

Soltau, den 28. Dezember 1978

*[Handwritten signature]*

.....  
(Bürgermeister)



*[Handwritten signature]*

.....  
(Stadtdirektor)

Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtmitte"  
- 2. Änderung -

Stellplatzbedarf

für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Richtlinien gem. RdErl. d. Nds. MS vom 1973

Wohngebäude	1 - 1,5 Stpl. je Wohnung
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 - 40 qm Nutzfläche
Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 - 40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 8 - 12 Sitzpl.

1. Block Rosenstraße 6, 8, 10

6 Wohnungen	6 Stpl.
3 Läden rd. 300 qm Verkaufsfläche	9 Stpl.

2. Block Poststraße 18, 20, 22

6 Wohnungen	6 Stpl.
3 Läden rd. 400 qm Verkaufsfläche	12 Stpl.

3. Stadtverwaltung

70 Beschäftigte je 12 qm = 840 qm	26 Stpl.
-----------------------------------	----------

4. Poststraße 10 (Ratskeller)

1 Wohnung	1 Stpl.
70 Sitzplätze	7 Stpl.

5. Block Poststraße 4, 6, 7 c

5 Wohnungen	5 Stpl.
4 Läden rd. 350 qm Verkaufsfläche	10 Stpl.

6. Block Poststraße 2, Mühlenstr. 1 A

2 Wohnungen	2 Stpl.
1 Laden rd. 150 qm Verkaufsfläche	4 Stpl.
Büros rd. 300 qm Nutzfläche	8 Stpl.

---

96 Stpl.

ausgewiesen:

106 Stpl.

=====

=====

14

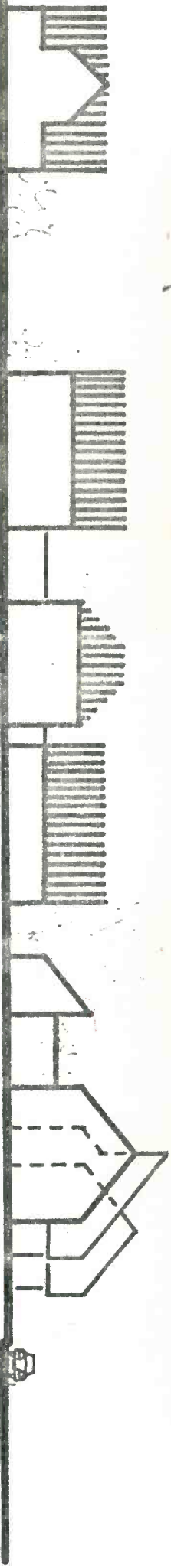
von Nord- West (Rosenots.)

( )

8

6

Schnitte



22  
Schnitte  
von Süd- West (Parkstr.)

20

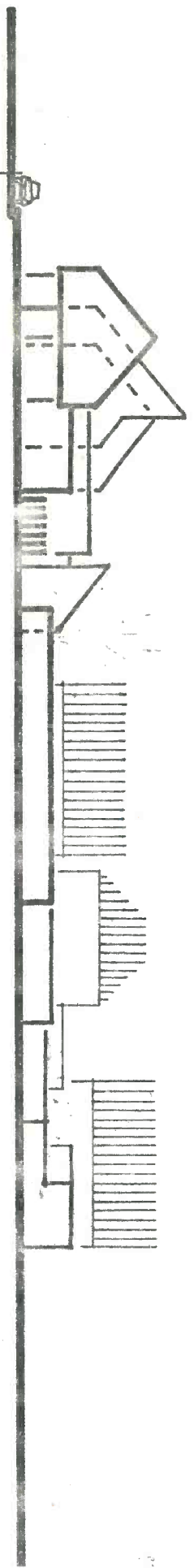
19  
Habermann

Habermann  
von Nord- Ost

Schnitte



Habermann  
von Süd- Ost (Parkplatz)  
Gemeinschaftsraum



Anlage  
Bebauungsentwurf  
M.M. Sm  
29.10.05  
1/5

# KINDERSPIELPLÄTZE ( 6 - 12 JAHRE )

GRUNDLAGE : NIEDERS. GESETZ ÜBER SPIELPLÄTZE VON 1973

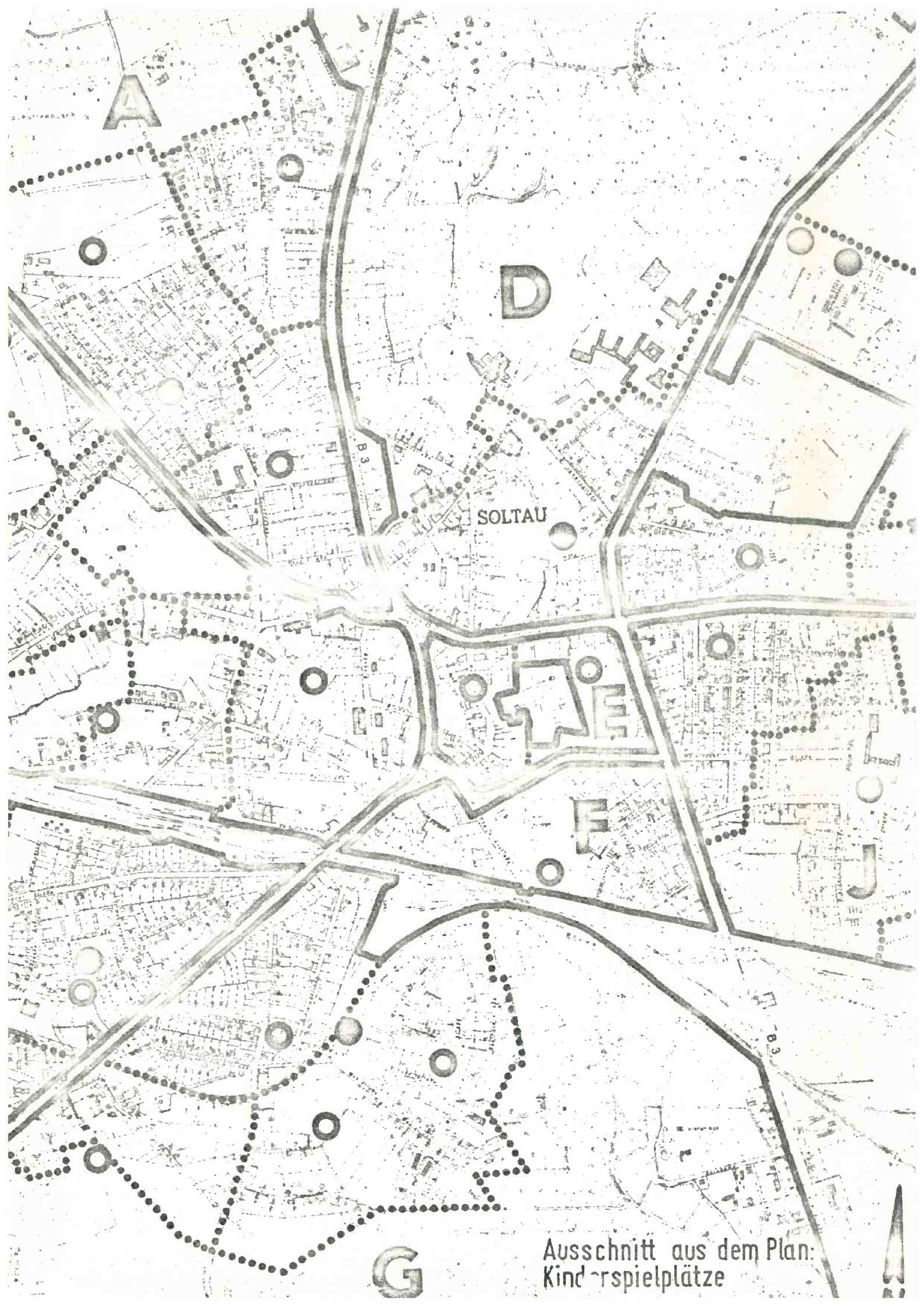
==== "BARRIEREN" = GRENZEN DER SPIELPLATZ-  
BEZIRKE A - L (EISENBAHN UND HAUPT-  
VERKEHRSSTRASSEN )

..... BEGRENZUNG DER SPIELPLATZBEREICHE  
IN MAX. 400 m FUSSWEGENTFERNUNG

- VORHANDENER SPIELPLATZ
- RECHNERISCH ERFORDERLICHER SPIELPLATZ  
NACH BEDARF ANZULEGEN

( SIEHE HIERZU BERICHT MIT BERECHNUNG  
VOM 12.6.1976 )





SOLTAU

Ausschnitt aus dem Plan:  
Kinderspielplätze