

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.22A " Soltautal II " der Stadt Soltau

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen nach § 30 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960.

Ein Beschluß des Rates, daß dieser Plan den künftigen Entwicklungszielen der Stadt und dem Flächennutzungsplan entsprechen wird, liegt vor.

Der Planbereich schließt an die Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.17 " Flachslandstraße " und Nr.22 " Soltautal " an.

Ein sehr kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr.17 wird von diesem Bebauungsplan Nr.22A überlappt. Die ehemalige Verkehrsflächenausweisung wurde in öffentliche Grünfläche umgewandelt.

Der gesamte Spielplatz muß aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf einen geeigneten Zugang eingefriedigt und ringsum, auch als optische Trennung zum Garagen- und Stellplatzbereich, durch eine dichte Bepflanzung eingegrünt werden.

Im Bebauungsplan werden entlang der " Seilerstraße " mit z.T. vorhandener Bebauung auf dem "Immenweg" Bauflächenausweisungen vorgenommen. Diese wurde dem Charakter des Gebietes entsprechend und im Bezug auf die umfangreiche Grünflächenplanung im Tal der Soltau als WR - Reines Wohngebiet - festgesetzt.

Der Grünflächenplanung wurde der Entwurf der Landschaftsarchitekten Hübötter/Adam, Hannover zugrunde gelegt. Diese sieht im Tal der Soltau Regentrückhaltebecken vor, die in parkartige Grünanlagen eingebettet, den Erholungswert dieses Bereiches bestimmen.

Die wasserwirtschaftliche Planung wird in den Bebauungsplan nur nachrichtlich gem. § 9 Abs.4 BBauG übernommen. Die Anlage der Wasserrückhaltebecken und die Verlegung der Aue und Soltau bedürfen der Erlaubnis (§ 10 NWG), der Anlagegenehmigung (§ 42 a NWG) und der Planfeststellung (§ 104 NWG), die die vorgenannten Genehmigungen einschließt.

Die Fußwege, die innerhalb der festgesetzten Parkflächen liegen, sind unverbindlich und nur als Richtlinie gedacht. Im Detail können örtliche Gegebenheiten durchaus eine Verschiebung erforderlich machen.

An der " Seilerstraße " sind Parkplätze angeordnet, die dem Erholungssuchenden dienen sollen.

Eine Genehmigung des Planes gemäß § 8 Abs.2 Satz 3 BBauG wird angestrebt. Der Rat hat für dieses Gebiet eine Baulandumlegung angeordnet und sieht eine zwingende Notwendigkeit, diese zum baldigen Abschluß zu bringen, da für dieses Gebiet eine rege Baunachfrage besteht.

Die Stadt Soltau beabsichtigt, für den Bereich des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu erlassen.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

2.1. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele bedarf es der Neuordnung der Grundstücke. Der Rat der Stadt hat daher für den Bereich des Bebauungsplanes und der Anschlußbebauungspläne Nr. 17 und Nr.22 die Umlegung gemäß § 46 BBauG angeordnet.

Die Umlegungsplanung ist parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und mit den Beteiligten abgestimmt worden.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Trinkwasser

Das Baugebiet kann mit Brauch- und Trinkwasser durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz versorgt werden.

3.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.3. Abwasser

Die Abwässer werden durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz zur Kläranlage geleitet.

3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Kreis Soltau durchgeführt.

4. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Soltau voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbau 190.000,-- DM
 Spielplatz 22.000,-- DM

Die Stadt trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Grunderwerb 150.000,-- DM

Die Kosten für das Projekt " Soltawiesen " (Regenrückhaltebecken, Freizeit- und Erholungsanlagen) belaufen sich nach der Ermittlung vom Januar 1974 auf ca. 1.085.000,-- DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

5. Städtebauliche Werte

5.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,3284 ha
 davon sind:
 Wasserflächen 1,1752 ha
 Parkanlagen 3,2624 ha

5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,8908 ha

5.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene u.geplante)

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorhanden				2263 qm
ausplanimetriert !				
geplant				1489 qm
zusammen				3752 qm
2. Parkflächen				202 qm
3. sonstige Erschließungsflächen (Grünanlagen)				
			Spielplatz	1320 qm
(= 18,2% des Bruttobaugebietes)			insgesamt	0,5274 ha

5.4. Das Nettobauland beträgt mithin: 2,3634 ha
Davon sind bereits bebaut: 0,4895 ha
Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland: 1,8739 ha

5.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 3 Einf.Häuser mit 3 WE
3 Mehrf.Häuser mit 6 WE
Geplant sind 31 Einf-Häuser mit 31 WE
6 Mehrf.Häuser m. 12 WE
zusammen 52 WE

=====

Dazu kommen 4 Wohnhäuser mit Bestandsschutz im Grünflächenbereich,
die nicht in die Berechnung der Wohneinheiten einbezogen wurden.

52 WE x 2,5 = 130 Personen

Besiedlungsdichte = 55 Personen je ha Nettobauland

5.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung 3775 qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung 9996 qm Geschoßfläche
13771 qm Geschoßfläche
=====

Die nutzbare mittlere Geschoßfläche wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche
qm Nettobauland im 1-geschossigen Bereich 0,5 GFZ
im 2-geschossigen Bereich 0,6 GFZ

6. Nachweis der Garagen und Einstellplätze

Für 21 Reihenhäuser sind 23 Garagen geplant. Auf den Einzelhausgrundstücken sind Garagen und Stellplätze nicht dargestellt, jedoch möglich.

7. Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Am oberen Ende des durch die Parkanlagen verlaufenden öffentlichen Weges wurde eine Parkfläche mit 12 Parkplätzen ausgewiesen.

52 WE : 12 P = 4,3 WE/P.

8. Spielplatznachweis

2,3634 ha Nettobauland

1,3771 ha Geschoßfläche (bei mittl. GFZ von 0,58)

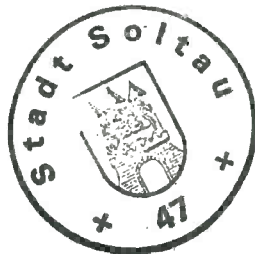
0,0275 ha geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche)

0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche, da 2% der Geschoßfläche die Mindestnutzfläche nicht erfüllen.

0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche $\hat{=}$ 0,1326 ha ausgewiesene Spielplatzfläche.

Der Spielplatz ist von den Bewohnern in einer Entfernung von $\hat{=}$ 400 m zu erreichen.

Soltau, den 16. Aug. 1976



[Signature]
.....
1. stellvertr.
Bürgermeister

[Signature]
.....
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Architekturbüro
L. Keller
Hannover-Kirchrode