

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Am Oeninger Moor"  
der Stadt Soltau.

### I. Allgemeine Begründung:

Beim Ausbau der Kanalisation für das Baugebiet "Am Waldfriedhof" muß wegen der vorhandenen Gefälleverhältnisse die Anschlußleitung zum Hauptsammler durch das Gebiet dieses Bebauungsplanes geführt werden. Um hierfür die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, und um die Anschlußleitung durch zusätzliche Bebauung wirtschaftlicher zu gestalten und den anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen, hat der Rat der Stadt Soltau zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung diesen Bebauungsplan aufgestellt.

### II. Besondere Merkmale:

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet und als Kleinsiedlungsgebiet dienen. Entlang der Lüneburger Straße dürfen bis zu 2 Vollgeschosse in offener Bauweise errichtet werden, während im übrigen Planbereich nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. Der Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch hier erlaubt.

Grund- und Geschosflächenzahlen, die unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung liegen, und die durch Baulinien und Grenzen festgesetzten überbaubaren Flächen setzen die übrigen Höchstgrenzen für die zulässige Bebauung.

Die für einzelne Grundstücke vorgeschriebene Gebäudestellung und die für die Vorgärten vorgeschriebenen Zaunhöhen sollen dem Ortsbild dienen. Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm dürfen nicht unterschritten werden.

### III. Städtebauliche Werte:

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 10,6 ha  
( = Bruttobaugebiet).
- b) Erschließungsflächen (einschl. Parkplätze).

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Eckabrdg. qm	Fläche qm
Aueweg	10,0	219,0	5,0	2.195,0
Fußweg	2,0	76,0	---	152,0
Planstr. 1	15,0	400,0	60,--	6.060,0
" 2	10,0	141,0	300,--	1.710,0
" 3	9,5	80,0	240,--	1.000,0
Weg 4	5,0	122,0	---	610,0
Weg 5	4,5	100,0	---	450,0
insgesamt :				12.177,0

(= ca. 12 % des Bruttobaugebietes)

- c) Das Nettobauland beträgt mithin 9,4 ha
- davon sind bereits bebaut rd. 3 ha
- für die Bebauung stehen somit
- noch zur Verfügung rd. 6,4 ha

d) Besiedlungsdichte

Die zulässige Geschoßfläche beträgt insgesamt etwa

$$\begin{array}{rcl}
 3,0 \text{ 000} & \times & 0,4 & = & 12.000 \text{ qm} \\
 6,4 \text{ 000} & \times & 0,25 \text{ i.M.} & = & 16.000 \text{ qm} \\
 & & & & \hline
 & & & & 28.000 \text{ qm}
 \end{array}$$

Bei Annahme von 25 qm Geschoßfläche je Einwohner wäre maximal eine theoretische Besiedlungsdichte von 120 E/ha Nettobauland möglich.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude, der vorhandenen und möglichen Grundstücksteilungen und der örtlichen Baugewohnheiten wird dagegen die voraussichtliche Siedlungsdichte wie folgt geschätzt:

vorhandene und geplante Einfamilienhäuser	ca. 75 mit rd 100 WE
" " " Mehrfamilienhäuser	ca. 10 mit rd. 40 WE
<hr/>	
insgesamt etwa 140 WE	

$$\begin{array}{rcl}
 140 \text{ WE} & \times & 3,5 \text{ E} & = & \text{ungefähr } 500 \text{ Einwohner} \\
 & & & = & 50 - 60 \text{ Einwohner / ha Nettobauland.}
 \end{array}$$

IV. Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet wird von der Lüneburger Straße ( B 71 / 209 ) durch den vorhandenen 10,0 m breiten Aueweg und die 15,0 m breite Planstraße 1 erschlossen. Der zwischen beiden Straßen vorhandene Privatweg soll als Wohn- und Fußweg erhalten bleiben. Für den allgemeinen Fahrverkehr wird er jedoch gesperrt. In seinem weiteren Verlauf verbindet dieser geplante Wohnweg die beiden Stichstraßen und endet schließlich als reiner Fußweg im Aueweg. Zwischen Fahrbahn und Hauseingang beträgt die maximale Entfernung auf den Wohnwegen 70 m.

Die vorgesehenen Straßen erhalten mindestens:

Fahrbahn	von	5,50 m
Gehwege	von	2,00 m
Parkspuren	von	2,50 m Breite,

Einstellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sollen im Vorgartenbereich liegen, damit sie jederzeit leicht zugänglich bleiben.

V. Versorgung des Plangebietes:

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt wie Abwasser- und Müllbeseitigung zentral durch die Stadt. Zur Zeit kann jedoch noch kein Termin festgelegt werden, zu dem die jeweils erforderlichen Anlagen im Plangebiet geschaffen werden. In Einzelfällen können evtl. als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der Kanalisation Kleinkläranlagen mit Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken geschaffen werden, soweit die Wasserversorgung durch die städtischen Anlagen gesichert ist.

VI. Erschließungskosten:

Im Plangebiet sind Straßen (Wege, Plätze usw.) mit einer Gesamtfläche von rd. 12.200 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 50,-- DM / qm für Erwerb- und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von etwa 610.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbauges-

setzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Soltau beabsichtigt vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen (Plätze, Wege etc.) die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, von dem im Bundesbaugesetz vorgesehenen Bodenordnungsmaßnahmen Gebrauch zu machen.

Soltau, den 19. 4. 68



*[Handwritten signature]*  
.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
.....  
Stadtdirektor

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

Im Auftrage:

*[Handwritten signature: Neumannberg]*  
( Dipl.-Ing. )