

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Fritz-Reuter-Straße" der Stadt S o l t a u.

I. Allgemeine Begründung

das Plangebiet war bisher als "Schulgrundstück" vorgesehen.

Da die vorhandene Flächengröße den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, soll das bereits erschlossene Gebiet jetzt für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt und als reines Wohngebiet genutzt werden. Im Nordteil sind dreigeschossige Gebäude, im Südteil eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, entsprechend sind Grund- und Geschoßflächenzahlen auf 0,3 / 0,7 und 0,4 festgesetzt.

II. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet (Bruttobaugebiet) hat eine Gesamtfläche von rd. 1,25 ha.

b) davon sind Erschließungsflächen

	Quer- schnitt	Länge	Eck- abrundg. etc.	Fläche
	m	m	qm	qm
1. vorhandene Straßen				
Theodor-Storm-Straße	9,00/2	114,-	5,-	518,-
Fritz-Reuter-Straße	9,00/2	93,-	-	419,-
Wilhelm-Raabe-Straße	8,00/2	98,-	33,-	425,-
Gorch-Fock-Straße	9,00/2	131,-	-	590,-
				<hr/> 1.952,-
2. geplante Parkflächen				
Wilhelm-Raabe-Straße	5,0	51,-		256,-
Fritz-Reuter-Straße	2,5	40,-		<u>100,-</u>
				356,-
3. geplante Grünflächen, einschl. Gehweg ca.				<hr/> 492,-
			zusammen ca.	2.800,- qm

das entspricht rd. 22 % des Bruttobaugebietes.

c) Das Nettobauland beträgt mithin rd. 0,97 ha.

d) Voraussichtliche Besiedlungsdichte

geplant sind	3	Wohnhäuser mit rd.	36 WE
	5	"-" mit rd.	5 WE
		zusammen rd.	41 WE

41 WE je 3,5 E = ca. 143 Einwohner

Besiedlungsdichte = ca. 145 Einwohner/ha Nettobauland

Die maximal zulässige Geschoßfläche beträgt:

im dreigeschossigen Bereich	ca. 6.000 x 0,7 =	4.200 qm
im eingeschossigen Bereich	3.720 x 0,4 =	<u>1.488 qm</u>
	zusammen =	5.688 qm

Das entspricht rd. 40 qm Geschoßfläche je Einwohner.

III. Verkehrliche Erschließung.

Die Straßen sind im Plangebiet bereits vorhanden und weitgehend ausgebaut. Die Anlage von zusätzlichen Parkflächen wird jedoch erforderlich. Vorgesehen sind Parkflächen für ca. 23 Personenwagen. Darüberhinaus sind auf den Mehrfamilienhausgrundstücken Einstellplätze (bzw. Garagenflächen) für weitere 23 Autos festgesetzt. Der Kinderspielplatz wird durch einen öffentlichen Fußweg bzw. durch festgesetzte Wegerechte erschlossen.

IV. Versorgung und Müll- und Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke mit Gas, Wasser und Elektrizität zentral versorgt und ist an die städtische Schmutz- und Regenwasser-Kanalisation angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt Soltau beauftragtes Unternehmen.

V. Kosten der Erschließung.

Im Plangebiet sind Parkflächen und Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 850 qm vorgesehen, während die Straßen bereits ausgebaut sind. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 40,-- DM für Erwerb und Freilegung der Flächen, für den Ausbau der Parkplätze, Gehwege und Grünanlagen ergeben sich Gesamtkosten von ca. 34.000 DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Stadt 10 % des Erschließungsaufwandes.

VI. Bodenordnungsmaßnahmen.

Auf Grund privater Abmachungen will die Stadt Soltau den Bebauungsplan verwirklichen. Nur wenn sie sich in befriedigender Weise nicht erzielen lassen, wird sie von den im Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen Gebrauch machen.

Soltau, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

.....

Stadtdirektor

ausgearbeitet:

Landkreis S o l t a u
-Bauabteilung-
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

Hankenberg