

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 47 " Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn"  
der Stadt Soltau

### I. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Soltau hat sich nach dem Kriege flächenmäßig in besonders starkem Maße ausgedehnt. Die Nachfrage nach Bauland hält dabei in unvermindertem Maße an. Wesentliche Aufgabe der Stadt Soltau ist es, bei dem zu erwartenden weiteren Wachstum ausreichende Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und den Fremdenverkehr sicherzustellen. Neben den Flußtälern der Böhme und der Soltau kommen hierfür besonders die zusammenhängenden Waldflächen im Nordostbereich Soltaus in Frage. Die Flächen östlich der Buchholzer Bahn sollen dabei auch in Zukunft grundsätzlich von jeder Bebauung freigehalten und nur forstwirtschaftlich genutzt werden. Dies gilt nicht in dieser Form für den westlich der Buchholzer Bahn gelegenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Hier in dem stadtnähergelegenen Gebiet soll zwar auch der Grün- und Waldcharakter unbedingt erhalten bleiben. Dabei sollen jedoch Möglichkeiten geschaffen werden, dieses Grün gegenüber der rein forstwirtschaftlichen Nutzung für die Soltauer Bevölkerung in seinem aktiven Erholungswert zu stärken. Diesem Zweck dient der Bebauungsplan.

### II. Zulässige Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet ist grundsätzlich die forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Damit im begrenzten Umfang aber auch Anlagen geschaffen werden können, die der zusätzlichen Erholung für die Allgemeinheit dienen, sieht der Bebauungsplan nach § 37 BBauG gewisse Ausnahmemöglichkeiten vor. So können im Einzelfall zugelassen werden :

- a) bauliche Anlagen, soweit sie sportlichen Zwecken dienen  
( und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen ) .

- b) Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime, soweit sie mindestens 50 Betten umfassen.

Die Vorschrift über die Mindest-Bettenkapazität soll verhindern, daß hier Kleinheime entstehen, die nur einer geringen Zahl Erholungs-suchender zugute kommen, dabei jedoch große Grundstücksflächen beanspruchen. Derartige Kleinheime können in anderen Baugebieten untergebracht werden.

Die unter a) und b) genannten Einrichtungen bzw. Anlagen müssen darüberhinaus noch folgende Bedingungen einhalten :

1. Die Erschließung muß gesichert sein. Das bedeutet, daß die Grundstücke an öffentlicher Straße liegen müssen, und daß sie an die zentralen städtischen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung angeschlossen werden können.
2. Die Mindestgrundstücksgröße muß 5.000 qm betragen. Durch diese Bedingung soll eine unerwünschte Kleinparzellierung des Geländes vermieden werden.
3. Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,2, eine Geschoßflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschoßzahl von III nicht überschreiten.
4. Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksteile muß einem natürlichen Waldcharakter entsprechen.
5. Alle baulichen Anlagen einschließlich Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 10 m, entlang der K 2 von 15 m von den Grundstücksgrenzen einhalten. Diese Vorschrift soll ausreichende Freiflächen und die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger sichern. Es soll damit eine Fehlentwicklung vermieden werden, wie sie bereits westlich der K 2 eingetreten ist, wo die Grundstücke zwischen Kreisberufsschule, Handwerkerheim und NOVA-Heim die Wanderwege vom Böhmewald abriegeln.

Die bereits im Plangebiet bestehenden Anlagen nach a) und b) sind entsprechend als Baugrundstücke festgesetzt. Damit auf längere Zeit die Verbindung zum Böhmerwald hier wieder geschaffen werden kann, sind zwischen den einzelnen Grundstücken entsprechende Freiflächen vorgesehen.

### III. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Winsener Straße ( K 2 ) und den Oeninger Weg erschlossen. Zusätzliche öffentliche Straßen sind nicht vorgesehen. Im Zuge des Ausbaues der Winsener Straße wird eine Kurvenbegradigung vorgenommen. Die alte Fahrbahnfläche wird zu einem Parkplatz ausgebaut. Es können hier Stellflächen für ca. 70 Fahrzeuge geschaffen werden. Neben den Gästen des Sport- und Turnierplatzes sollen sie auch den Besuchern des Böhmerwaldes dienen.

### IV. Versorgung

Die Winsener Straße ist an die zentralen Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Soltau angeschlossen.

Eine 20 KV - Freileitung der Überlandwerke Nord-Hannover AG überquert das Plangebiet.

### V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca 33,91 ha. Davon sind festgesetzt für

a) forstwirtschaftliche Nutzung	ca. 24,0 ha
b) Verkehrsflächen einschl. Parkplätze	ca. 2,16 ha
c) Baugrundstücke für Erholungs- und Schulungsheime	ca. 3,28 ha
d) Kreisberufsschule	ca. 1,80 ha
e) Turnierplatz	ca. 2,67 ha

### VI. Erschließungskosten

Durch die Aufstellung des Planes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

**VII. Bodenordnungsmaßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen werden zur Verwirklichung des Planes  
nicht erforderlich.

Soltau, den 24. 4. 1972

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

**Aufgestellt :**

Landkreis S o l t a u

Der Oberkreisdirektor

- Bauabteilung -

Im Auftrage :

