

1.) Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird im Westen von der Harburger Straße, im Osten etwa vom Böhmelauf begrenzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Da durch die vorhandene Bebauung das Landschaftsschutzgebiet vielfach durchbrochen ist, erscheint der Stadt eine Neuordnung zwischen Bau- und Grüngebieten dringend erforderlich. Gleichzeitig sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Fußgängerwegen entlang des Böhmelaufes geschaffen und die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gesichert werden.

2.) Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan entspricht der genehmigten Neufassung des Flächennutzungsplanes. Im Süden schließt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 58 "Scheibenstraße" an das Plangebiet an. Im Westen grenzen die gültigen bzw. in Arbeit befindlichen Bebauungspläne 12/2 "Am Ebsmoor - 2. Änderung", 39 "Frido-Witte-Weg", 27 "Zwischen Harburger und Karl-Peters-Straße" und 30 "Nickelstraße" an das Plangebiet, während es im Norden durch die Gemarkungsgrenze und im Osten durch den Böhmewald abgeschlossen wird.

3.) Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Die B 3 bleibt in ihren Grenzen von ca. 19,- m Breite erhalten.

Sie erhält analog der RAST-E:

- 7,50 m Fahrbahn
- 2,50 m Parkspur
- 5,00 m Geh- u. Radweg
- 4,00 m Grünstreifen

Die vorhandenen Wohnstraßen müssen dagegen verbreitert werden. Ihre bisherige Breite von teilweise nur 3,5 - 4,0 m kann zukünftigen Anforderungen nicht mehr genügen.

Im Hinblick auf die überwiegend bereits vorhandene Bebauung und die geringe Verkehrsbedeutung der Wohnstraßen sind zukünftige Breiten von 7,5 m festgesetzt. Diese Breite erlaubt 3,5 m breite Fahrbahnen, einen einseitigen 1,5 m breiten Fußweg sowie eine Parkspur von 2,50 m Breite. Für die Straße "In den Hübeeten" empfiehlt es sich, den bisherigen Einbahnverkehr beizubehalten. Wegen der geplanten lockeren Bebauung ist auf die Festsetzung von Einstellplätzen verzichtet worden. Die Grundstücksgrößen gestatten ausreichend Einstellmöglichkeiten. Die Einstellplätze dürfen zur Straße hin jedoch nicht eingefriedigt werden, um auch Gästen das jederzeitige Abstellen von Fahrzeugen zu erlauben.

Im Interesse der Erholung suchenden Bevölkerung und des Fremdenverkehrs soll das Böhmeufer durch ein entsprechendes Fußwegenetz erschlossen werden; die im Planbereich festgesetzten Wege bilden ein Teilstück der Verbindung zwischen den Parkteichen in Einfriedlingen, dem Arboretum und dem Stadtkern Soltau.

Die Versorgung im Plangebiet mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Soltau sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation. Allerdings wird der Bau eines Pumpwerkes außerhalb des Plangebietes für den Schmutzwasserkanal erforderlich.

4.) Bauliche und sonstige Nutzung

Bis zu einer Entfernung von rd. 100 m von der B 3 sind wegen des Verkehrslärms die Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, der äquivalente Dauerschallpegel dürfte hier noch im Rahmen der nach DIN 18005 (Entwurf) geforderten Werte liegen.

Das Mischgebiet an der B 3 ist so bemessen, daß der hier ansässige KFZ-Großhandelsbetrieb noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Wesentliche Störungen gehen von dem Betrieb nicht aus und sind auch in der Zukunft nicht zu erwarten. Zur Abgrenzung gegen die freie Landschaft wird hier ein 5,0 m breiter Grünschutzstreifen gefordert.

Die Mindestgrundstücksgrößen sollen eine städtebaulich unerwünschte Parzellierung der Grundstücke einschränken.

Die Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet sollen als Garten-, Park- oder Teichanlagen genutzt werden. Gerätehäuser, Lauben etc. sind hier nicht zulässig.

5.) Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 13,4 ha

b) Davon entfallen auf

Grünflächen 3,8 ha

Wasserflächen 1,1 ha

Flächen für die Forstwirtschaft 1,0 ha

Flächen für öffentliche Verwaltungen 0,5 ha

Verkehrsflächen:

Hübeetenweg 3.439 qm

Stichstraße

von der Harburger Str. 0,9 ha

1.460 qm

Fußwege 3.965 qm

c) Das Nettobauland beträgt mithin 6,1 ha

6.) Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Straßen mit einer Gesamtfläche von rd. 5.000 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 15,-- DM/qm ergeben sich hierfür rd. 60.000,-- DM. Sie können nicht umgelegt werden.


Für den Ausbau der Abwasser- und Versorgungsleitungen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

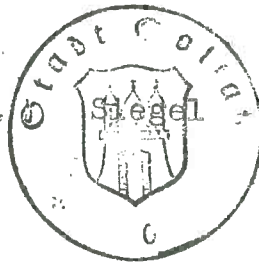
7.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der festgelegten Straßen (Wege etc.) die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Nur wenn aufgrund privater

Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt die gemäß §§ 45 H, 80 H BBauG möglichen Bodenordnungsmaßnahmen vorzunehmen.

Soltau, den 9. April 1973


.....
Bürgermeister



F. Müller
.....
Stadtdirektor

Aufgestellt:

Landkreis S o l t a u
Der Oberkreisdirektor

- Bauabteilung -

Im Auftrage:

7.2.73

H. Hansen