

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 "Winsener Straße - West"
der Stadt Soltau

I. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich westlich der Winsener Straße ist ein Schul- und Sportzentrum gebildet worden. Seit der Fertigstellung der Realschule und der Sporthalle ist der Straßenverkehr noch erheblich angewachsen. Eine wesentliche Verbesserung der vorhandenen Verkehrseinrichtungen ist daher erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die für die Verwirklichung der hierzu zu treffenden Maßnahmen erforderlich sind.

II. Bestand und Gegebenheiten innerhalb des Planbereichs

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bereits durch Flächen für den Gemeinbedarf eingenommen. Es befinden sich hier die Landwirtschaftsschule, die Landwirtschaftliche Berufsschule, das Gymnasium und die Realschule. Nördlich vom Plangebiet liegt noch die Kreisberufsschule. Verkehrlich liegt der Planbereich somit im Einzugsgebiet von rund 2.500 Schülern. Benachbart zum Plangebiet liegen 3 Sportplätze und ein Reitplatz. Bei größeren Veranstaltungen wird dadurch noch zusätzlicher Stoßverkehr verursacht.

Neben den Schulen nimmt das Grundstück des ehemaligen Kreiskrankenhauses eine größere Fläche ein. Hier hat die Kreisverwaltung ihren neuen Standort erhalten.

Die vorhandenen Wohngebäude entlang der Bornemannstraße, der Ernst-August-Straße, der Waterloostraße und der Winsener Straße sind fast durchweg zweigeschossig errichtet. Im Bereich Waterloostraße, Bornemannstraße und Winsener Straße sind überwiegend Familien der Stationierungstreitkräfte oder von Angehörigen des Öffentlichen Dienstes untergebracht.

Das Plangebiet hat seinen ursprünglichen Waldcharakter relativ gut erhalten, da ein Teil der älteren Bäume trotz erfolgter Bebauung erhalten wurde.

III. Erschließung

Neue Straßen werden zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Die vorhandenen Straßen sind weitgehend ausgebaut. Ihre Linienführung bleibt bestehen, lediglich ein Waldweg, der zur Zeit noch durch das Realschulgelände führt, soll begradigt werden und seine neue Einmündung etwa bei km 0,82 in die Kreisstraße 2 erhalten.

Dringend notwendig wird dagegen der Ausbau und die Verbreiterung der Winsener Straße. Ihr zukünftiger Regelquerschnitt soll eine Breite von 17,50 m erhalten. Er setzt sich zusammen aus einer 8,50 m breiten Fahrbahn, 2 beidseitigen, 1,50 m breiten Radwegen und an der Ostseite der Winsener Straße aus einem 2 m breiten, an der Westseite etwa 4 m breiten Bürgersteig. Der relativ breit erscheinende Fußweg an der Schulseite ist notwendig, um bei Schulschluß den Stoßverkehr einwandfrei bewältigen zu können. Zu seiner weiteren Entlastung und Entzerrung und zur allgemeinen Erhöhung der Verkehrssicherheit ist der Ausbau eines zusätzlichen Wegenetzes durch das rückwärtige Gelände vorgesehen. Die beabsichtigte Führung dieses Wegenetzes geht aus dem Bebauungsentwurf näher hervor. Da sich die hierfür benötigten Flächen bereits im öffentlichen Besitz befinden, kann auf der Festsetzung dieser Fußwege verzichtet werden, zumal dadurch eine erwünschte Flexibilität und eine bessere Berücksichtigung von örtlichen Gegebenheiten (Erhalt von Bäumen usw.) gewährleistet wird.

Große Flächen beansprucht der ruhende Verkehr. Für ihn sind insgesamt rund 240 Plätze in Form von Stell- und Parkflächen ausgewiesen, und zwar rund 110 Plätze im Gymnasium- und Aulabereich, rund 35 Plätze im Realschul-

bereich und 95 Plätze im Sporthallen- und Sportplatzbereich. Der größte Teil von ihnen liegt innerhalb eines noch zumutbaren Einzugsbereichs von rund 300 Metern zueinander. Sowohl bei kulturellen Veranstaltungen in der Aula (600 Sitzplätze) als auch bei sportlichen Veranstaltungen können sie somit einander zur Verfügung gestellt werden. Für sportliche Großveranstaltungen ist darüberhinaus eine weitere Fläche für 200 Fahrzeuge im nördlichen Planbereich vorgesehen. An einen festen Ausbau dieser zur Zeit im Wald liegenden Flächen ist jedoch vorerst nicht gedacht.

Die Sichtdreiecke sind den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen entsprechend bemessen. Eine Verlegung der vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze bei km 0,6, die nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, ist hierbei bereits berücksichtigt.

IV. Versorgung

Das Plangebiet ist an die zentralen städtischen Anlagen für Wasser-, Elt- und Gasversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung angeschlossen.

V. Bauliche und sonstige Nutzung

Ein erheblicher Teil des Planbereichs wird für Baugrundstücke für Schulen und Verwaltungen und als Grün- und Sportplatzflächen beansprucht. Die restlichen Baugebiete bleiben in ihrer bisherigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete erhalten. Neu für eingeschossige Bebauung werden 5 Grundstücke an der Nordseite der Viktoria-Louise-Straße freigegeben.

In Hinsicht auf zukünftige Bauaufgaben im Zusammenhang mit der kommenden Gebiets- und Verwaltungsreform und der bereits bestehenden Raumnot ist das Baugrundstück für die Kreisverwaltung gegenüber den derzeitigen Eigentumsverhältnissen vergrößert festgesetzt worden. Die hier vor-

handenen bzw. verbleibenden Freiflächen sollen parkartig angelegt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

VI. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rund 15,89 ha.

Davon entfallen:

Auf Schulflächen	rd. 5,86 ha
auf Grundstücke für die Verwaltung	rd. 2,56 ha
auf Grün- und Sportflächen	rd. 2,07 ha
auf private Baugrundstücke	rd. 2,37 ha
auf öffentliche Verkehrs- und Parkflächen	rd. 3,03 ha
	<hr/>
insgesamt	rd. 15,89 ha

VII. Erschließungskosten

Das Plangebiet ist im wesentlichen bereits erschlossen. Eine Umlegung der Erschließungskosten nach dem Bundesbaugesetz kann daher nicht mehr voll vorgenommen werden. Der Ausbau der Parkplätze und Zufahrten zu den Schulen geht weitgehend zu Lasten der Stadt Soltau. In die Kosten für die Verbreiterung der Winsener Straße (K 2) teilen sich Landkreis und Stadt.

Die Gesamtbelastung für die Stadt Soltau beträgt für die Erschließung des Plangebietes nach grober Schätzung rd. 400.000,-- DM.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Es ist beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen aufgrund privater Vereinbarungen zu erwerben. Nur wenn dies nicht gelingen sollte, wird von den Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Bundesbaugesetz Gebrauch gemacht.

Soltau, den 27. März 1973


Bürgermeister



F. Müller
Stadtdirektor

Aufgestellt:

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

H. H. H. H.