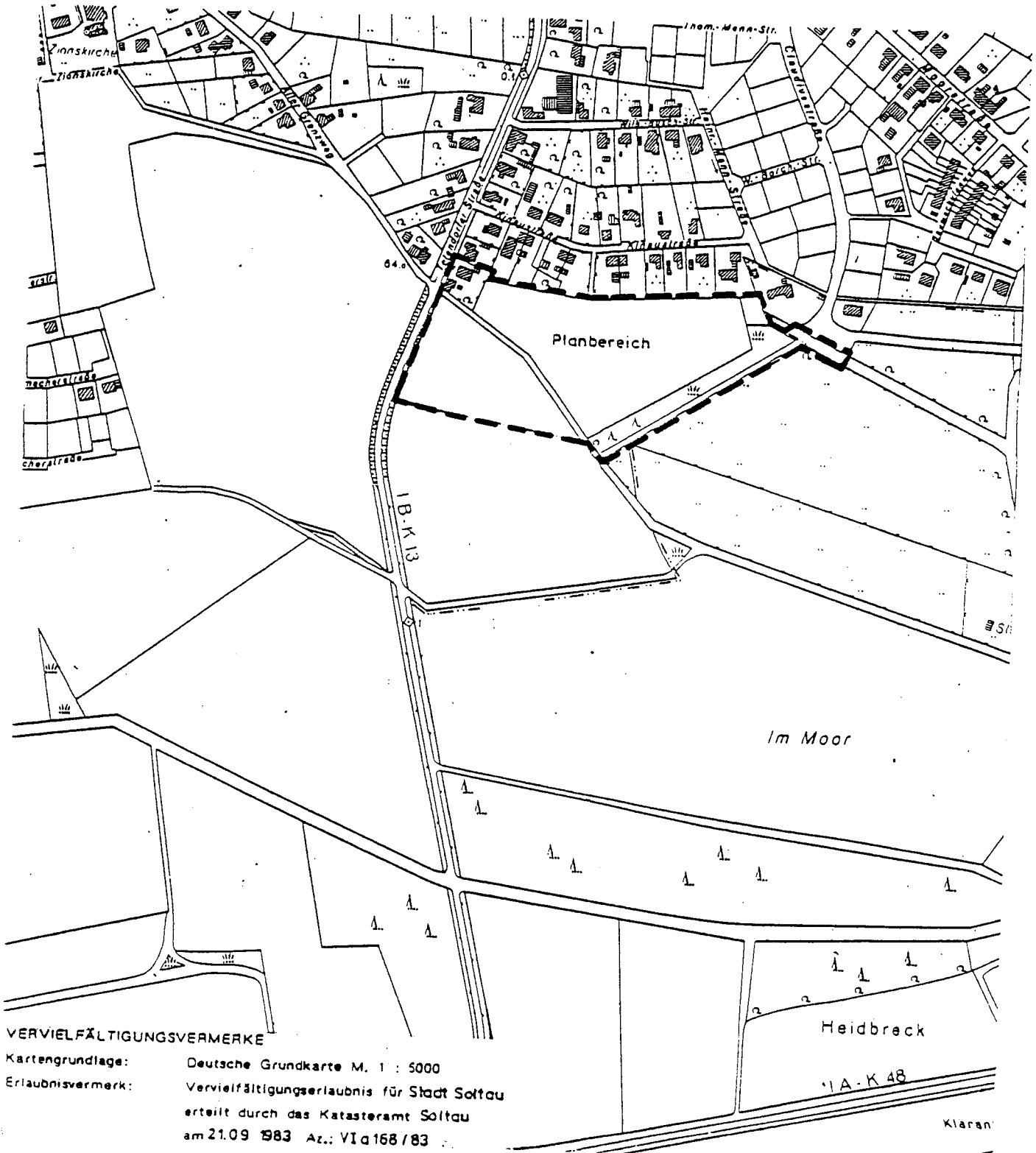


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	Entwurf (für öffentliche Auslegung)	21.6.1984 zum Satzungsbeschluss	
--------------------	-------------------------------------	------------------------------------	--

STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 " SÜDLICH DER KINAUSTRASSE "



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit dem 31.8.1979 wirksam.

### 1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Moor- und Tetendorfer Straße" wurde der Bereich des jetzigen Bebauungsplanes "Südlich der Kinaustraße" bereits erfaßt und beplant. Durch Beschluß des Rates wurde der Bebauungsplan Nr. 45 "Moor- und Tetendorfer Straße" geteilt. Der nördliche Teil wurde als Bebauungsplan Nr. 45 "Moor- und Tetendorfer Straße" weitergeführt und ist bereits rechtskräftig. Der südliche Teil erhielt die Bezeichnung "Südlich der Kinaustraße" Nr. 62 wurde zunächst nicht weitergeführt, da mit einem Überangebot an Baugrundstücken gerechnet wurde. Durch Beschluß des Rates vom 1.3.1984 wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Kinaustraße" weitergeführt, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

### 1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt und wird im Westen von K 13 "Tetendorfer Straße" begrenzt. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

#### 1.4. Planungsanlaß

Im Flächennutzungsplan der Stadt wurde das Gebiet Südlich der Kinaustraße als Wohnenerweiterungsfläche ausgewiesen. Da ein Großteil des angebotenen Baulandes aufgebraucht ist und eine Verknappung des Baulandes vermieden werden soll, wird die Planung weitergeführt, um rechtzeitig baureifes Land anbieten zu können.

#### 1.5. Natur und Landschaft

Das Gebiet wird landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Am Südostrand des Planbereichs verläuft eine im guten Wachstum stehende Buschhecke, die in ihrer Form als Sicht- und Windschutz dient. Diese Buschhecke sollte möglichst erhalten werden. Durch das Baugebiet wird ein Teil des Stadtrandes neu gebildet. Hier muß eine Bepflanzung zur Einpassung in das Landschaftsbild erfolgen.

#### 1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die heutige Baulandnachfrage konzentriert sich auf Baugrundstücke für einzeln stehende Wohnhäuser. Aufgrund der Nachbarschaft und der Vorgabe im Flächennutzungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die zulässige Geschossigkeit wurde vorwiegend eingeschossig festgesetzt, da für diese Bauweise die größte Nachfrage besteht. Im Nordosten wurde ein Bereich für eine bis-Zweigeschossigkeit vorgesehen, um auch Baufläche für eine höhere Bebauung anzubieten. Diese Bebauung wurde vom Ortsrand abgerückt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten. Außerdem wurde entlang der Tetendorfer Straße die Zweigeschossigkeit ausgewiesen, da entlang dieser Straße bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden sind.

Um die Bauplatzaufteilung nicht schon im Bebauungsplan vorzuprogrammieren, wurde die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt. Der beigefügte Entwurf sieht eine Möglichkeit der Bauplatzaufteilung vor. Die Bauweise ist allgemein als offene Bauweise vorgesehen, so daß auch eine gewisse Verdichtung möglich ist.

## 1.7. Erschließung

Die Stadt hat für das Stadtgebiet einen Generalverkehrsplan aufstellen lassen. Hieraus geht hervor, daß die Wohngebiete an der Weinligstraße sowie der Moor- und Tetendorfer Straße einen Anschluß an die K 13 (Tetendorfer Straße) benötigen. Die vorhandenen Wohnstraßen Wilhelm Busch- und Kinaustraße sind nicht ausbau- bzw. aufnahmefähig. Somit ergibt sich ein Anschluß im südlichen Bereich der Kinaustraße. Die im Bebauungsplan Nr. 45 "Moor- und Tetendorfer Straße" nach Süden geführte Wohnsammelstraße wird in der vorliegenden Planung nach Westen weitergeführt und an die K 13 angebunden. Entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Lüneburg wird die Einmündung gemäß Ral - K 1 Knotenpunkt Typ I ausgebaut. Eine Vereinbarung wird mit dem Straßenbauamt bzw. Kreis rechtzeitig abgeschlossen. Die Einmündung des Alten Grenzweges in die K 13 im Bebauungsplan Nr. 59 wird so verlegt, daß sie gegenüber der gepl. Wohnsammelstraße in die K 13 einmündet (siehe Verkehrskonzept). Damit wird ein gefahrloser Kreuzungsverkehr sichergestellt. Um ausreichende Sichtverhältnisse im Knotenpunktbereich (K 13/Wohnsammelstraße) zu gewährleisten, wird stadtauswärts ein Sichtdreieck gemäß RAL-K-1 Ausgabe 76 ausgewiesen. Das Sichtfeld legt eine Geschwindigkeit von  $V_k = 50$  km/h auf der übergeordneten Straße zugrunde. Dementsprechend wird eine Schenkellänge von 136 m auf der K 13 erforderlich. Die Schenkellänge auf der untergeordneten Straße ist für die Annäherungssicht mit 20 m von der Fahrbahnkante der übergeordneten Straße festgelegt.

Die beiderseits der Wohnsammelstraße verbleibenden Wohnbauflächen haben eine Tiefe bis zu 60 m. Um hier eine rückwärtige Bebauung verkehrsmäßig zu erschließen, sind befahrbare Wohnwege vorgesehen, gleichzeitig werden dabei einzelne Wohnreviere gebildet. Hierdurch wird die Anzahl der Grundstückszufahrten zur Wohnsammelstraße reduziert, was zur Verkehrssicherheit mit beiträgt. Die Wohnwege erhalten aufgrund ihrer geringen Belastung einen minimalen Ausbau von 4,75 m Breite gemäß Ras-E - Befahrbarer Wohnweg Typ 2. Die Wege erschließen 2 bis maximal 4 Bauplätze. Aufgrund der kurzen und gradlinigen Führung sind die Wege bereits vom Einmündungsbereich auf die gesamte Länge einsehbar. Dadurch kann ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit ist diesbezüglich auch nicht erforderlich. Das Befahren der Wege durch Müllfahrzeuge ist nicht beabsichtigt. Die Müllbehälter sind von den Eigentümern an den Abfahrtstagen an die Sammelstraße zu stellen. Die Fußwege bieten zum Abstellen der Müllbehälter ausreichend Platz. Der Gedanke auf die Wohnwege zu verzichten, wurde verworfen, da eine ungleiche Behandlung der Baugrundstücke vorprogrammiert ist. Die Hinterlieger würden in gleichem Umfang wie die vorderen Grundstücke zu den Erschließungsbeiträgen herangezogen, hätten aber, um an ihr Gebäude zu kommen, zusätz-

lich 30 m Weg und 30 m Trink- und Abwasserleitung zu legen. Diese Mehrkosten wiegt die größere Wohnruhe nicht auf. Außerdem würden die Zufahrten in unterschiedlichster Bauweise erfolgen, was sich negativ auf das Straßenbild und das Wohnumfeld auswirkt. Mit den Wohnwegen sollen die Garagenzufahrten weitgehend gesammelt und konzentriert zur Sammelstraße geführt werden. Gleichzeitig bieten die ruhigen Wohnwege den Kindern Spiel- und Bewegungsraum, den sie sonst nur auf entfernten Spielplätzen vorfinden. Die Sammelstraße erhält einen Ausbau mit 6 m Fahrbahn, davon 1,5 m Fußweg. Südlich der Fahrbahn ist ein Fußweg von 2,5 m Breite vorgesehen mit einer Baumreihe. Dabei sind die Bäume 1 m von der Fahrbahnkante zu platzieren. Stellenweise wird die Verkehrsfläche aufgeweitet, um Parkplätze für den ruhenden Verkehr anzubieten. Der Parkstreifen erhält eine Breite von 2 m mit anschließendem Fußweg von 1,5 m. Damit die Baumreihe nicht unterbrochen wird, sind an jedem Anfang und Ende der Parkbuchten sowie zwischendrin Baumstandorte vorgesehen.

Durch die Planung wird der landwirtschaftliche Weg Flurstück 74/14 aufgehoben. Dies ist ersatzlos nicht möglich, da dann der Anschluß an das öffentliche Wegenetz fehlt. Um den Anschluß wieder herzustellen, wird der landwirtschaftliche Weg in 5 m Breite vom Rand des Planbereiches direkt zur Sammelstraße geführt. Gleichzeitig hat der Weg die Erschließungsfunktion für zwei Baugrundstücke.

Im Bereich des Flurstücks 73/4 wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg in eine öffentliche Grünfläche umfunktioniert. Hier muß vorübergehend die Zufahrt zur Stadtstraße entlang der Südostgrenze erhalten bleiben. In absehbarer Zeit wird der angrenzende Ostbereich überplant, so daß der landwirtschaftliche Weg aufgehoben werden kann (siehe Verkehrskonzept).

Entlang der K 13 südlich der Ortsdurchfahrtsgrenze sind gemäß Nds. Straßengesetz keine Zufahrten zur freien Strecke vorgesehen. Außerdem ist die Bauverbotszone im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt (20 m von nächster Fahrbahnkante).

Um Gefährdungen der Fußgänger zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, daß südlich der Wohnsammelstraße Zugänge (Betretungsverbot) zur K 13 nicht gestattet werden. Die Einfriedung ist in diesem Bereich ohne Tür und Tor (lückenlos) zu erstellen.

#### Ruhender Verkehr

Die Richtzahlen für die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind in der Nds. Bauordnung festgelegt. Für Besucher und Lieferanten soll je nach Struktur eines Gebietes zusätzlich 1 Stellplatz für etwa 3 bis 6 Wohnungen im öffentlichen Bereich angelegt werden. (Ras-E, Teil Erschließung, Entwurf 81)

Es wird davon ausgegangen, daß im privaten Bereich ausreichende Stellplätze errichtet werden. Für Besucher und Lieferanten wird daher je 6 WE ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Dabei wird bei eingeschossiger Bauweise 1 Wohneinheit und bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 2 Wohneinheiten gerechnet. Hierbei sind Abweichungen möglich durch Einliegerwohnungen bei eingeschossiger Bauweise und bei Nichtausnutzung der Zweigeschossigkeit. Diese Abweichungen nach Oben wie nach Unten werden sich gegenseitig aufheben.

Die Form der öffentlichen Stellplätze ist als kurze Parkstreifen entlang der Wohnsammelstraße gewählt worden, die gleichmäßig auf das Gebiet verteilt sind. Insgesamt wurden 9 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

#### 1.8. Grünflächen

Wie bereits unter Natur und Landschaft dargelegt, befindet sich auf den Flurstücken 16/58 und 16/57 eine erhaltenswerte Buschhecke. Um hier den Bestand zu sichern, ist der Bereich als öffentliche Grünanlage ausgewiesen und durch eine textliche Festsetzung als zu erhalten festgesetzt. Diese bildet gleichzeitig den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft.

#### 1.9. Textliche Festsetzungen

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur guten Durchgrünung des Baugebietes und Einpassung in das Landschaftsbild wurden mehrere Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 festgesetzt.

Entlang der Wohnsammelstraße wurde eine Baumreihe in Form von Einzelbaumfestsetzungen ausgewiesen. Außerdem ist für sämtliche Baugrundstücke eine allgemeine Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden, die das Anpflanzen eines Baumes je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche fordert.

Der Übergang zur freien Landschaft kann ohne eine Bepflanzung nicht harmonisch erfolgen. Ein Teil des Ortsrandes wird durch die vorhandene Buschhecke gebildet. Um diesen Eindruck nach Westen zu verlängern, ist entlang der südlichen Planbereichsgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, in dem je 100 qm Pflanzstreifen mindestens 15 Gehölze anzupflanzen und zu erhalten sind. Dabei muß mindestens ein großer Laubbaum angepflanzt werden. Der Nadelholzanteil soll nicht mehr als 2/15 betragen. Um diese Grundstückseigentümer gegenüber den anderen etwa gleich zu behandeln, sind die anzupflanzenden Bäume aus dem Pflanzstreifen auf die allgemeine Anpflanzungsfestsetzung je Grundstücksgröße anrechenbar.

Mit dieser Maßnahme wird eine Integrierung des Baugebietes in das Landschaftsbild sichergestellt.

Die Stadt kann den Eigentümer nach § 39b Abs. 8 BBauG durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend der nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 BBauG getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot). Die Anordnung eines Pflanzgebotes setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Anpflanzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Unabhängig von § 39b Abs. 8 BBauG soll wie bisher die Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Anpflanzungen oder zur Neuanpflanzung in der Regel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage angeordnet werden.

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,-- geahndet werden.

## 2. BODENORDNUNG

Der größte Teil der öffentlichen Verkehrsflächen gehört bereits der Stadt. Eine Umlegung soll nur nach Bedarf durchgeführt werden.

### 3. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz sichergestellt werden.

#### 3.2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird nach dem Trennverfahren entwässert. Die anfallenden Schmutzwasser werden der städtischen Kläranlage zugeführt.

#### 3.3. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem o.g. Gebiet wird unter Benutzung des vorhandenen Vorflutkanals durchgeführt, der von der Moorstraße zur Böhme führt. Dieser Kanal hat einen Durchmesser von DN 1000. Der vom Endpunkt des genannten Plangebietes zur Moorstraße führende vorhandene Kanal hat auf einer Länge von rund 300 m einen Durchmesser von DN 1500 und somit ein Rückhaltevolumen von rund 300 m<sup>3</sup> (Differenz DN 1500 - 1000). Eine höhere Belastung der Böhme tritt also nicht auf, da eine Erweiterung der Kapazität des Vorflutkanals zur Böhme nicht erfolgt.

#### 3.4. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis durchgeführt.

#### 3.5. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Stadtwerke Soltau sichergestellt.

#### 3.6. Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Begründung ist ein Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels der K 13 "Tetendorfer Straße" gem. Vornorm DIN 18005 beigelegt. Die der Berechnung zugrunde gelegten Belastungsziffern wurden vom Straßenbauamt Lüneburg bekanntgegeben. Die ermittelten dB(A) Werte erfordern keine Lärmschutzmaßnahmen.



# Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vorform DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

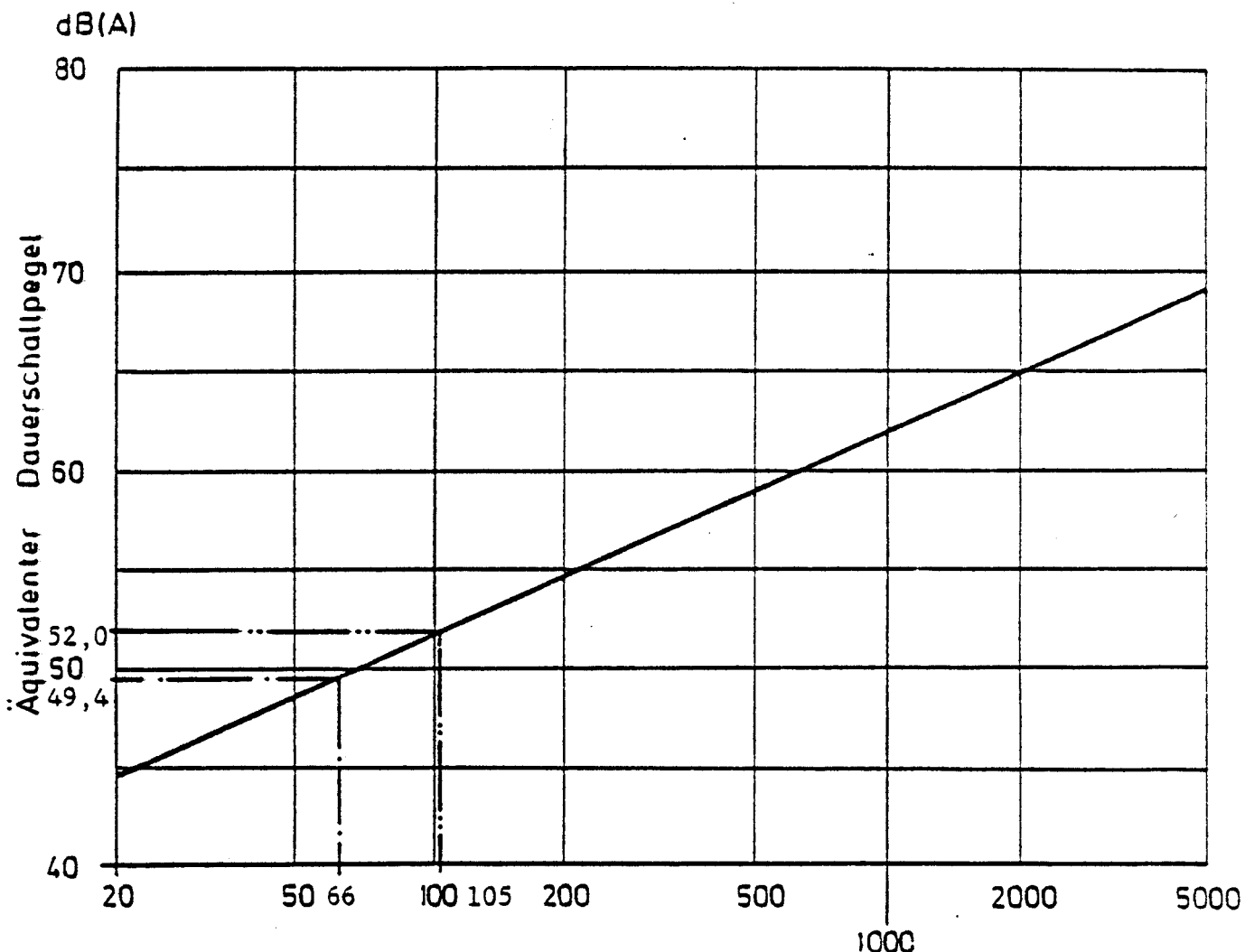
## SCHALLQUELLE K 13

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 1141 KFZ 24 STD. (Auskunft Landkreis)

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 1050 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 91 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL	STRASSEN OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN
	PRO 16/8 STD.	PRO STD.			
TAG-WERT	1050	66	9,5 %	Teerdecke	-
NACHT-WERT	91	11	9,5 %	Teerdecke	-
VERKEHRSSPITZE (10% TAGESBEL)	-	105	9,5 %	Teerdecke	-



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL	STRASSEN OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN	SUMME
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	66	49,4	-	-	-	49,4
NACHT-WERT	11	nicht dargestellt, da				
VERKEHRSSPITZE	105	52,0	-	-	-	52,0

## 5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb (Rest)	100.000, --	DM
Freilegung	8.000, --	DM
Befestigung (Straßenausbau)	552.000, --	DM
Straßenbeleuchtung	43.000, --	DM
Regenwasserkanal	526.000, --	DM
Schmutzwasserkanal	257.000, --	DM

einschl. Behördenleistung.

5.2. Es sind rd. 765.000, --DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil, rd 688.500, -- DM über den Erschließungsbeitrag verteilbar.

5.3. An Anschlußbeiträgen für Abwasser sind rd. 235.000, -- DM an direkten Erschließungskosten aufzubringen.

5.4. Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

5.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG):



8. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

- 8.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.
- 8.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im Anschlußbebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Moor- und Tetendorfer Straße" ausgewiesen. Dieser Platz ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m (Fußweg) zu erreichen ist.

Da der Spielplatz 1147 qm Fläche hat und für den Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Moor- und Tetendorfer Straße" 871 qm benötigt werden, verbleibt ein Rest von 276 qm, der den Bedarf von 271 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt.

Anlage: Bebauungsentwurf

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Kinaustraße"

vom 13. März 1984

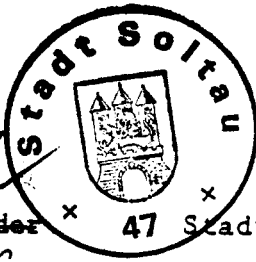
bis 13. April 1984

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Soltau gem. § 9 Abs. 3 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Soltau, den 12. Juli 1984

*[Handwritten signature]*  
 Ratsvorsitzender  
 Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
 47 Stadtdirektor



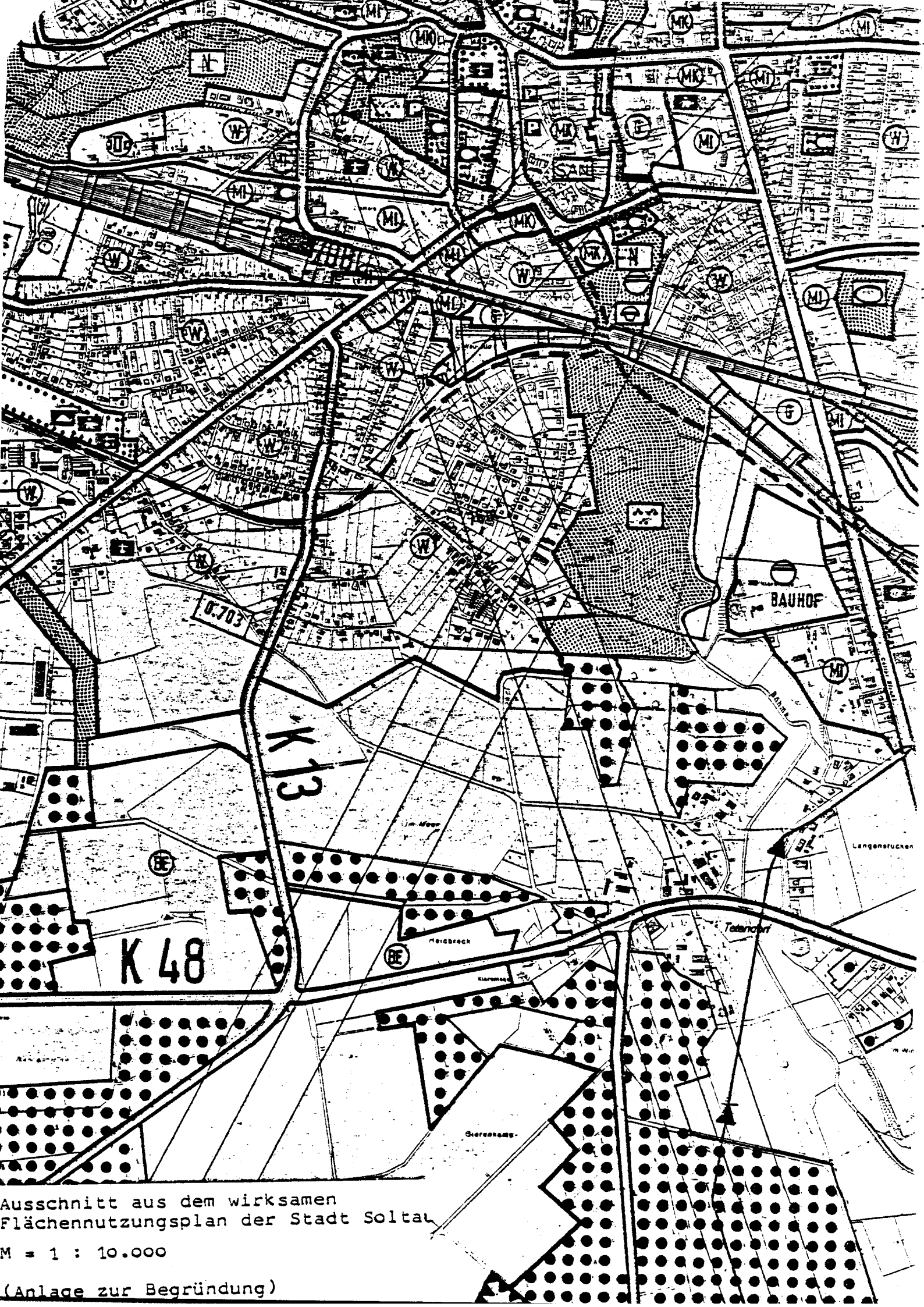
Der Bebauungsplan wurde vom Landkreis Soltau-Fallingb. am 25.10.1984 - Az: 61.31-610/54 - 123 G- mit Maßgabe genehmigt.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. erfolgte am 28.2.1985. Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Soltau, den 15. April 1985



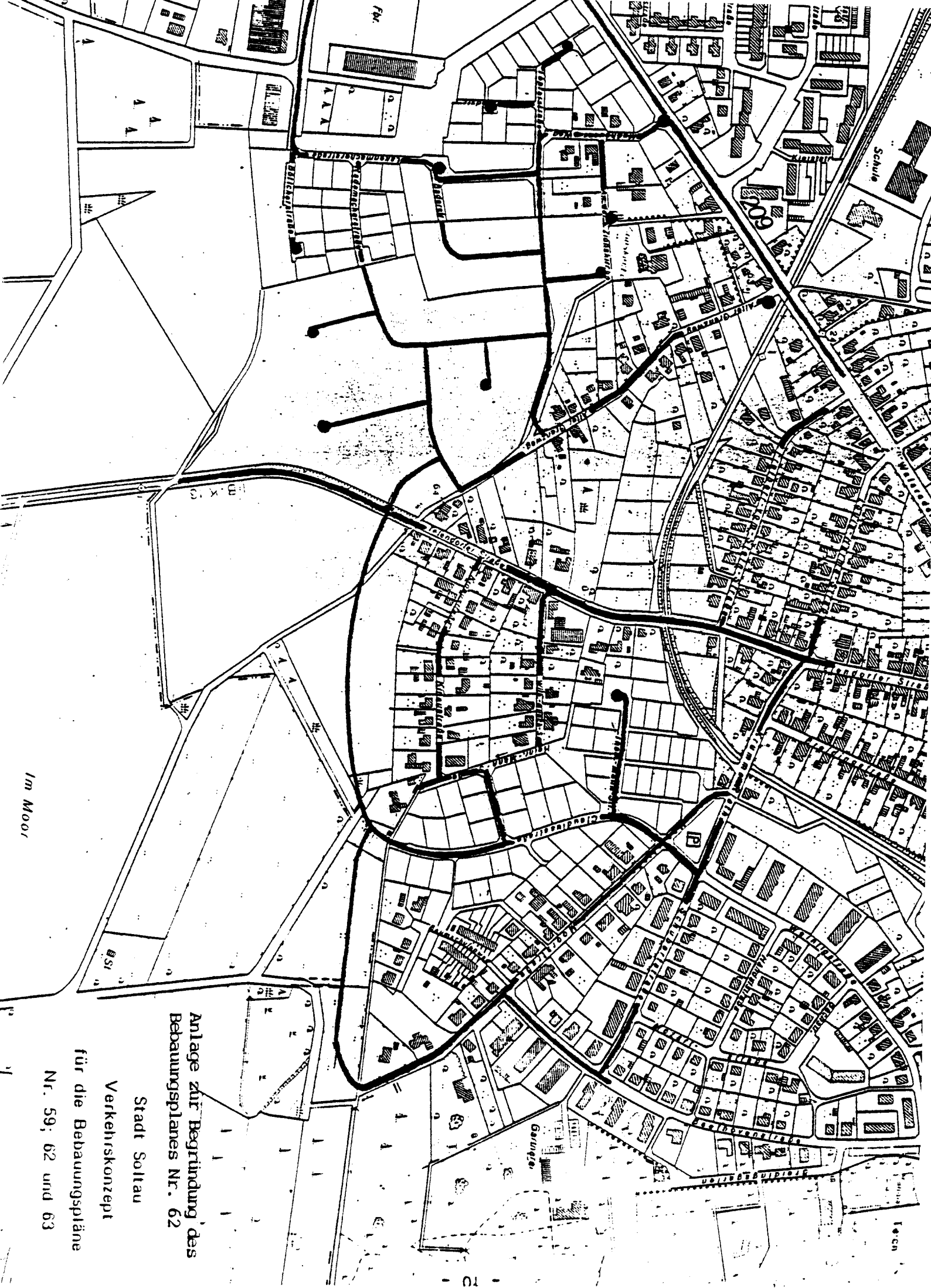
*[Handwritten signature]*  
 Stadtdirektor



Ausschnitt aus dem wirksamen  
Flächennutzungsplan der Stadt Soltal

M = 1 : 10.000

(Anlage zur Begründung)



Anlage zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 62

Stadt Soltan  
Verkehrskonzept  
für die Bebauungspläne  
Nr. 59; 62 und 63