

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Soltau Nr. 73 der Stadt Soltau

"Rehabilitationsklinik"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

für einen Teilbereich nördlich des Kantweges und westlich
des Oeninger Weges

I. Anlaß für Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf dem an die Wohnbebauung am Kantweg und an den Oeninger Weg angrenzenden Grundstück soll eine Rehabilitationsklinik mit 385 Betten errichtet werden. Der Oeninger Weg ist in den Bebauungsplan einbezogen worden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 mit Ausnahme einer an die Wohnbebauung am Kantweg angrenzenden Teilfläche, die in diesen Bebauungsplan aufgenommen ist.

In dem Bebauungsplan Nr. 47 ist das Gelände zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn als Sondergebiet für Erholungszwecke festgesetzt. Im Einzelfall können gemäß § 31 (1) BBauG ausnahmsweise bauliche Anlagen für Sportzwecke und Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime mit mind. 50 Betten zugelassen werden. Da die Rehabilitationsklinik besondere darüber hinausgehende Forderungen stellt, muß ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 47 wird in diesem Bereich aufgehoben.

Begünstigter im Sinne von § 44 a BBauG ist die Kommanditgesellschaft für medizinische Rehabilitation mbH & Co oder, falls die Klinik von einem anderen Bauherrn gebaut wird, dieser.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1. Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes

Die am 27. 7. 1972 genehmigte Fassung des Flächen-

nutzungsplanes für das alte Stadtgebiet Soltaus trat am 31. 12. 1974 in Folge der Eingliederung von 16 Umlandgemeinden außer Kraft.

Das Warten auf den neuen Flächennutzungsplan (mit Landschaftsplan) für das erweiterte Stadtgebiet hätte den Bau einer Rehabilitationsklinik in Soltau in Frage gestellt.

2. Bedeutung der Rehabilitationsklinik für die Stadt Soltau unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist der Stadt Soltau die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Als Fremdenverkehrsschwerpunkt hat die Stadt die Infrastruktur für ein größeres Erholungsgebiet bereitzustellen. Die Stadt wird diese Aufgabe nur erfüllen können, wenn die wirtschaftlichen Grundlagen verbessert werden. Dazu leistet die Rehabilitationsklinik zwei wichtige Beiträge:

- Einen unmittelbaren: Die Klinik wird die Basis zur medizinischen Kooperation für Kureinrichtungen verbreitern.
- Einen mittelbaren: Die Besucher der Patienten werden die Ausnutzung von fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungs- und Freizeitgestaltungsangeboten außerhalb der Heidesaison verbessern.

Eine Ausdehnung der Fremdenverkehrs-Saison und die neuen Arbeitsplätze, die die Klinik mit sich bringt, werden es der Stadt auch erleichtern, die Aufgaben eines Mittelzentrums (Deckung des gehobenen Bedarfs) und die besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen und Gewerbliche Wirtschaft zu bewältigen.

3. Standort

Die guten Verkehrsverbindungen zu den Verdichtungsräumen Hamburg, Bremen und Hannover und die intakte Erholungs-

landschaft sprechen für Soltau als Makrostandort einer Rehabilitationsklinik für den norddeutschen Raum.

Als Mikro-Standort bot sich das festgesetzte Sondergebiet für Erholung an. Es grenzt einerseits an den städtischen Freizeit-, Bildungs- und Erholungsbereich, andererseits an die freie Landschaft, liegt an einem Haltepunkt der DB-Strecke Hannover - Buchholz i.d.N., die zur Hauptisenbahn ausgebaut werden soll und ist vom überörtlichen Straßennetz rasch zu erreichen.

Innerhalb des Sondergebietes war für die Wahl des Standortes die Nähe zum Kreiskrankenhaus ausschlaggebend. Rehabilitationsklinik und Kreiskrankenhaus sollen medizinisch zusammenarbeiten und eine Wirtschaftseinheit bilden.

III. Festsetzungen für das Baugebiet

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Klinik

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässige Gebäudehöhe

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

Die Höhe der geplanten Rehabilitationsklinik übersteigt das in Soltau übliche Maß und auch die im Bebauungsplan Nr. 47 vorgesehene Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Mit Rücksicht auf die ein- und zweigeschossige Bebauung am Kantweg ist zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der eingeschossigen Wohnbebauung am Kantweg ein Abstand von 100 m vorgesehen. Ferner ist die überbaubare Grundstücksfläche in eine Zone mit max. II Vollgeschossen und eine Zone mit max. VI Vollgeschossen unterteilt. Da die Geschosse einer Klinik unterschiedliche Höhen haben, die in der Regel von der Höhe der Normalgeschosse abweichen, ist

die maximal zulässige Gesimshöhe der einzelnen Bereiche in Metern, bezogen auf N.N., festgesetzt (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung). Für die Personalwohnungen sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von BauNVO § 14 (1) nicht zulässig. Das gleiche gilt für besondere Arten baulicher Anlagen im Sinne von § 12 NBauO.

4. Verkehrerschließung

- a) Die interne Erschließungsstraße liegt an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks mit Zufahrt vom Oeninger Weg.
- b) Die erforderlichen Stellplätze sind größtenteils im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen z. T. in zwei Ebenen angeordnet.

IV. Grünfläche (Parkanlage)

Zwischen dem Sondergebiet und der eingeschossigen Wohnbebauung am Kantweg ist in 80 m Breite der Kiefernbestand zu erhalten und durch Laubgehölze zu ergänzen. Diese Flächen sind nicht einzufriedigen und mit einem Überwegungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Diese Parkanlage soll in eine Grünverbindung zwischen Kreiskrankenhaus - Rehabilitationsklinik - Böhmewald - Röderspark einbezogen werden.

V. Versorgung

Das Sondergebiet ist an die zentralen Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen über den Oeninger Weg anzuschließen.

Eine 20 KV-Freileitung der Überlandwerke Nord-Hannover AG verläuft in 200 m Entfernung.

VI. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,07 ha. Davon entfallen auf


- | | |
|------------------------|---------|
| 1. Sondergebiet Klinik | 3,40 ha |
| 2. Grünfläche | 1,45 ha |
| 3. Oeninger Weg | 0,22 ha |

VII. Erschließungskosten

Durch die Aufstellung des Planes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Soltau, den 24. Okt. 1977


.....
(Bürgermeister)


.....
(Stadtdirektor)

Aufgestellt:
Prof.Dr.Ing. e.h. W. Wortmann
Dipl.-Ing. W. Lindau
Morgensternweg 10
3000 Hannover 21