

## Begründung

### zum Bebauungsplan "An der Weide II" der Stadt Seltau

#### I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan aufgestellt.

Er sieht die Errichtung von rd. 135,0 Wohnungen vor und weist an der Lüneburger Straße ca. 6.900 qm Flächen für im Mischgebiet zulässige Bauten aus.

#### II. Besondere Merkmale

Der Plan legt für die einzelnen Grundstücke die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen, die Art der baulichen Nutzung, die Geschos-, Grundflächen- und Geschosflächenzahlen fest. Die Verkehrsflächen sind nach der zu erwartenden Belastung bemessen. Anstelle der 7-geschossigen Bebauung des 1. Planentwurfes sind Vorbehaltsflächen für den Bau eines ev.-luth. Gemeindesentrums (mit Kirche und Kindergarten) ausgewiesen. Diese können von der Lüneburger Straße her über einen Fußweg, der weitgehend durch öffentliches Grün führt, erreicht werden. Für das ganze Plangebiet gilt die offene Bauweise.

#### III. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,99 ha

Diese Fläche deckt sich mit dem Bruttobaugebiet.

b) Erschließungsflächen

1.) Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Eckabrundung	Fläche/Str und dergl.
	m	m	qm	
Pestalozzistraße	12,5	180	-	2.250,-
Ginsterweg	8,5	61		
"	7,5	118	708	2.112,-
Planstraße 1	8,5	82	12	709,-
Planstraße 2	7,5	170	104	1.379,-
Planstraße 3	8,0	100	-	800,-
Habichtsweg	11,0	102	506	1.628,-
				<u>8.878,-</u>



				Übertrag:	8.878,-
An der Weide	11,0	141}			
"	10,0	88}	50		2.481,-
Haselhang	1.M. 4,5	133}			
"	3,0	115}	392		1.336,-
					<u>12.695,-</u>
2.) Parkflächen				rd.	1.000,- qm
3.) Grünflächen (einschl. Fußweg)				rd.	<u>3.400,- qm</u>
				Gesamterschließungs-	
				flächen	17.095,- qm

das entspricht ca. 21 % der Bruttobaufläche

- c) Das Nettobauland beträgt mithin rd. 6,28 ha  
davon sind bereits bebaut rd. 0,84 ha  
für Vorbehaltsflächen des Gemeindezentrums rd. 0,78 ha  
und für im Mischgebiet zulässige Bauvorhaben  
(hier: nicht wesentlich störende Gewerbebe-  
triebe) 0,69 ha  
Für die Wohnbebauung stehen damit zur  
Verfügung rd. 3,97 ha

- d) Vorhanden sind 10 Einfamilienhäuser mit rd. 13 WE  
geplant sind 13 " mit rd. 24 WE  
" sind 9 Mehrfamilienhäuser " rd. 98 WE  
zusammen: 135 WE

135 WE x 3,5 E = ca. 473 Einwohner  
Besiedlungsdichte = ca. 119 E/ha Netto-Wohnbauland.

- e) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen  
(einschl. Mischgebiete)

rd. 25.600 qm x 0,7 = 16.520 qm  
rd. 6.700 qm x 0,6 = 4.020 qm  
rd. 24.700 qm x 0,3 = 7.410 qm  
zusammen: 27.950 qm

#### IV. Verkehrliche Erschließung

Die Fahrbahnen sind (mit Ausnahme des Haselhangs) in 5,50 m Breite vorgesehen und erhalten je nach ihrer örtlichen Bedeutung Gehwege zwischen 1,00 m und 3,50 m Breite.



Öffentliche Parkplätze sind für rd. 40 Fahrzeuge ausgewiesen. Auf Grund der Reichsgaragenordnung sind auf den einzelnen Baugrundstücken private Einstellplätze und Garagen anzulegen. Für die mehrgeschossig bebaubaren Grundstücke sind entsprechende Flächen festgelegt; bei der 1-geschossig bebauten erübrigte sich wegen der vorgesehener Grundstücksgrößen eine entsprechende Darstellung. Die Grünflächen östlich der Postlorenzstraße haben besondere Bedeutung für die daran gelegenen Alterswohnungen und für das Kirchenzentrum mit dem Kindergarten.

#### V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Kanalisation und zentrale Wasserversorgung sind im Plangebiet weitgehend vorhanden, in den Restgebieten ist ihre Herstellung gesichert.


#### VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Bis auf den Ausbau des Ginstorweges und der Planstraßen 1 - 3 ist das Baugebiet fertig erschlossen. Für vorgenannte Straßen ergeben sich Gesamtkosten für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahnen, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung in Höhe von etwa 400.000,- DM. Nach der zur Zeit gültigen Ortsstatut trägt die Gemeinde 25 % des Erschließungsaufwandes.


VII. Die Stadt beabsichtigt, die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Sie glaubt auf Grund privater Vereinbarungen den Bebauungsplan verwirklichen zu können. Sollten sich jedoch keine befriedigenden Lösungen erzielen lassen, beabsichtigt die Stadt, von den Bodenordnungsmaßnahmen des BBAuG. Gebrauch zu machen. In diesem Fall wird eine Liste der betroffenen Parzellen nachgereicht.

Soltau, den

15. Dezember 1964

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

1/29