

STADT SOLTAU

ERSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN  
BEBAUUNGSPLANES WOLTERDINGEN NR. 7 "WOHNSIEDLUNG IN DER  
DRÖGENHEIDE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

UND

TEILAUFBEBUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES  
WOLTERDINGEN NR. 4 "CAMPINGPLATZ AUF DEM SIMPEL"

BEGRÜNDUNG

Im Auftrage der Stadt Soltau

Prof. Dr.-Ing. Manfred Paulsen

## **1. Grundlage der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

Grundlage der ersten (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

## **2. Geltungsbereich und räumlicher Bezug**

Die überplante 31 ha große Fläche liegt ca. 3,5 km nördlich der Ortsmitte von Soltau und 1,5 km südwestlich des Dorfes Wolterdingen. Es besteht ein mittelbarer räumlicher Bezug zu den Siedlungen Ahlfthen, Wolterdingen und Friedrichseck sowie zu den Sondergebieten für die Freizeitwohnanlage des Heide-Parks. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug besteht außerdem zu dem nordöstlich gelegenen Sondergebiet für den Campingplatz "Auf dem Simpel". Im Norden, Osten und Südosten wird der Planungsbereich von Waldflächen umgeben. Am westlichen Rand verläuft die Bundesstraße 3 (B3).

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Wolterdingen und Ahlfthen und umfaßt weitgehend das Flurstück 39/10.

Umgrenzung des Plangebietes:

- im Norden  
Nördliche Grenze des Flurstücks 39/10 von der B 3 bis auf 140 m in östlicher Richtung
- im Osten  
Linie, die 7 m westlich der Erdgastransportleitung in südlicher Richtung verläuft
- im Nordosten -  
Südwestliche Grenze des Flurstücks 39/11 mit Verlängerung der Grenzlinie bis zur vorgenannten Linie
- im Südosten  
Südöstliche Grenze des Flurstücks 8/6
- im Süden  
Südliche Grenze des Flurstücks 8/6
- im Südwesten  
Südwestliche Grenze des Flurstücks 39/10
- im Westen  
die westliche Grenze des Flurstücks 39/10  
im Bereich des Straßenanschlusses an die B 3, auf einer Ausbaulänge von 250 m,  
die westliche Begrenzung der Fahrbahn der B 3.

## **3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 wird im Teil B TEXT geändert. Betroffen ist der Bereich "Art und Maß der baulichen Nutzung", hier der Punkt 3 "Errichtung von Nebenanlagen".

Bisherige Festsetzung:

### **1.3 Errichtung von Nebenanlagen**

Auf den privaten Grünflächen wird die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB ausgeschlossen.

Künftige Festsetzung:

### **1.3 Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 14 und 23 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen. Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

Das gleiche gilt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger und der erschlossenen Flurstücke zu belastenden Flächen (private Wohnwege) und den Baugrenzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze größer als 5 m ist.

## **4. Veranlassung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr.7**

Die Änderung der Festsetzung des Punktes 3 ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die beabsichtigte Gestaltung der Wohnsiedlung erreicht wird.

In der Begründung zum Bebauungsplan Wolterdingen Nr.7 ist zur Gestaltung der Wohnsiedlung ausgeführt: "Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt überwiegend mittels Stichstraßen und privaten Wohnwegen. Dieses Erschließungssystem bringt nicht nur ein hohes Maß an Verkehrsberuhigung, sondern schafft auch einen kontinuierlichen Übergang vom öffentlichen Stadtraum zur halböffentlichen Erschließungsfläche und zur privaten Grundstücksfläche. Darüber hinaus bewirkt das "Bauen in der zweiten Reihe" einen freiräumlichen Rhythmus bei der Baukörperstellung. So wird der Enge zwischen den freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern durch das Einplanen der privaten Stichwege entgegengewirkt und die gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnsituation bei eng nebeneinander stehenden Einfamilienhäusern reduziert."

Der beabsichtigte "freiräumliche Rhythmus bei der Baukörperstellung" kann nicht erreicht werden, wenn es beim "Bauen in der ersten Reihe" zur Errichtung von Garagen oder Carports direkt neben den Zufahrten zu den Grundstücken "in der zweiten Reihe" kommt. Deshalb ist es erforderlich, daß diese baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Bei der bisherigen Festsetzung wurde ein falscher Begriff gewählt. Anstelle von privaten Grünflächen muß es heißen: "... auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ...".

Außerdem wird ein fehlerhafter Gesetzesbezug korrigiert. Im Punkt 1.3 handelt sich nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB, sondern um Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO. Zur Klarstellung wird in der ersten vereinfachten Änderung zusätzlich auf § 23 BauNVO verwiesen.

## **5. Verfahren der Bauleitplanung**

Bei der geplanten Änderung bleibt die eigentliche Plankonzeption des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 unangetastet. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr.7 werden nicht berührt. Vielmehr dienen die Korrekturen und Änderungen der Sicherung und Umsetzung der Plankonzeption und den Grundzügen der Planung.

Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr.7 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird von der Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Die Eigentümer der Fläche erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt.

## **6. Planverfasser**

Die Begründung wurde im Auftrag der Stadt Soltau ausgearbeitet von:

Prof. Dr.-Ing. Manfred Paulsen

gez. Paulsen

Eckernförde, den 17.05.2002

Planverfasser

## **7. Beschlußfassung**

Der Rat der Stadt Soltau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 23.05.2002 beschlossen.

gez. Erden

Soltau, den 23.05..2002

(Erden)  
Bürgermeisterin