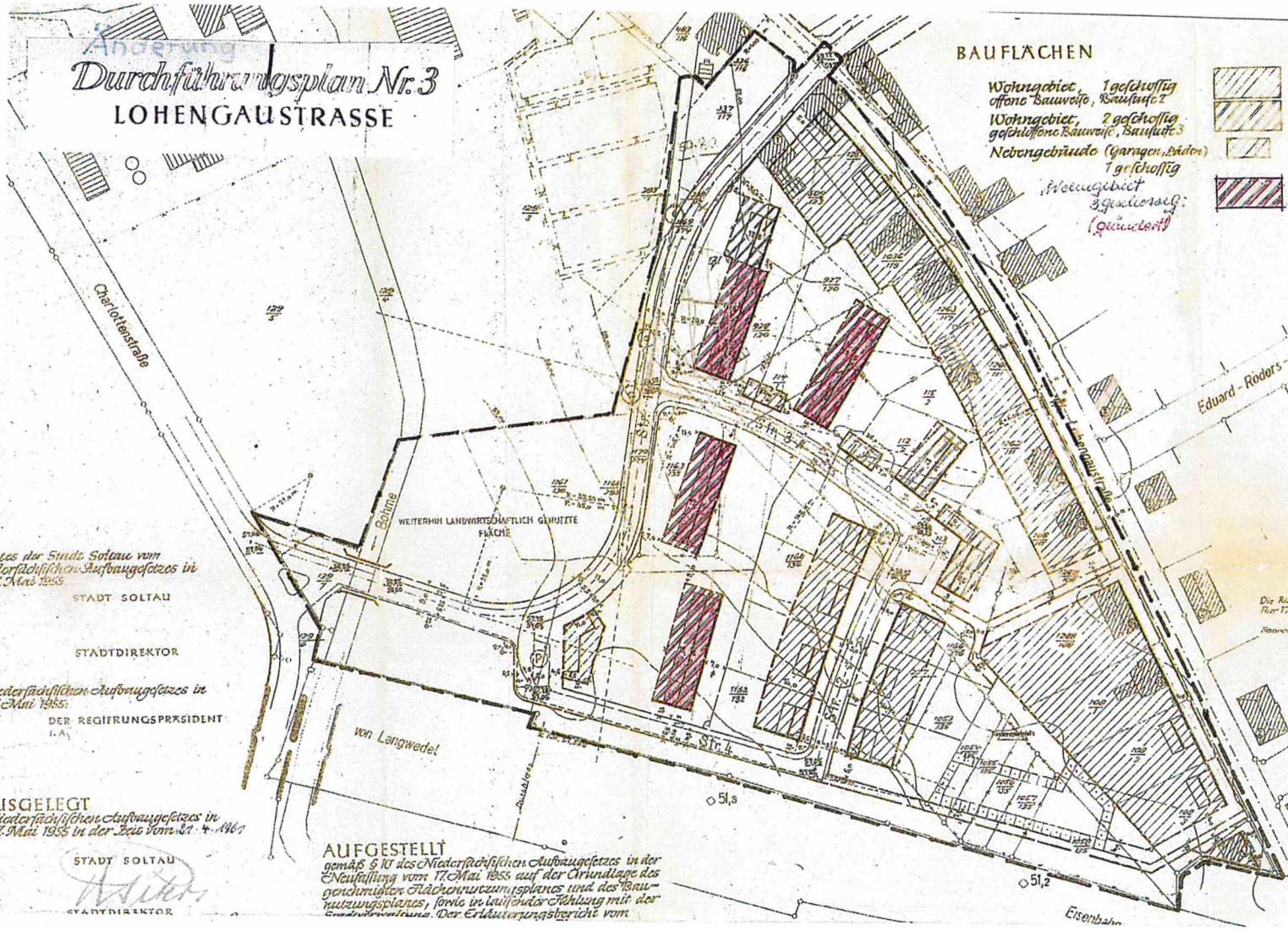
Änderung
Durchführungsplan Nr. 3
LOHENGAUSTRASSE
BAUFLÄCHEN
Wohngebiet, 1 geschossig offene Bauweise, Baustufe 2
Wohngebiet, 2 geschossig geschlossene Bauweise, Baustufe 3
Nebengebäude (Garagen, Ställe) 1 geschossig
Wohngebiet 3 geschossig (geändert)
Charlottenstraße
Böhme
WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
Lohengaustraße
Eduard-Roders-
von Langwedel
Str. 1
Str. 2
51,3
51,2
Eisenbahn
STADT SOLTAU
STADTDIRektor
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
i. A.
USGELEGT
Niedersächsischen Aufbaugesetzes in
17. Mai 1955 in der Zeit vom 21. 4. 1961
STADT SOLTAU
STADTDIRektor
AUFGESTELLT
gemäß § 10 des Niedersächsischen Aufbaugesetzes in der Neufassung vom 17. Mai 1955 auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes und des Baunutzungsplanes, form in laufender Fühlung mit der Stadtverwaltung. Der Erläuterungsbericht vom

SOLTAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Durchführungsplan Nr. 3

GEBIET «LOHENGAUSTRASSE»

Stadt S o l t a u

Durchführungsplan Nr. 3
L o h e n g a u s t r a ß e

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Vorbemerkung:

V e r a n l a s s u n g für die Planaufstellung ist die Absicht, das Gebiet westlich der Lohengaustraße für eine Wohnbebauung ordnungsgemäß vorzubereiten. Der Durchführungsplan Nr. 3 schafft in diesem Gebiet die gem. § 10 des Niedersächsischen Aufbaugesetzes notwendigen Rechtsgrundlagen für die Durchführung der Planung.

Bestandteil des Durchführungsplanes sind:

A. Der Durchführungsplan im Maßstab 1 : 1.000.

B. Der Plan "Angestrebte Gestaltung" im Maßstab 1 : 1.000.

C. Der Erläuterungsbericht mit den Anlagen:

1) Erschließungsbilanz
2) Übersichtsplan 1 : 10.000
3) Planungsbereich
4) Grundeigentum,
   dazu eine Liste der Grundeigentümer
5) Baugebiete und Baustufen/ Bebauung
6) Straßen und Wege (Funktionen)
7) Straßen und Wege (Maßnahmen)
8) Straßenquerprofile
9) Straßenlängenprofile
10) Versorgungsleitungen
11) Entwässerung
12) Umlegungsvorschlag
13) Überschlägige Kostenermittlung.

P l a n u n g s g r u n d l a g e :

Der Durchführungsplan ist unter Berücksichtigung des Planzieles des Flächennutzungsplanes, in dem das Gelände als Wohnfläche ausgewiesen ist, und unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Baunutzungsplanes für die Stadt Soltau entwickelt.

P l a n u n g s b e r e i c h :

Das Gebiet liegt südöstlich des Stadtkernes zwischen der Bahnlinie Soltau - Uelzen und der Lohengaustraße. Es umfaßt Parzellen der Fluren 17 und

Anlage 2

18 der Gemarkung Soltau. Insgesamt wird von dem Durchführungsplan eine Fläche von 4,007 ha erfaßt, die - wie in der Anlage 3 dargestellt - begrenzt wird: Anlage 3

Ausgangspunkt (A) Flur 17, Nordwestecke der Parz. 1169/274, Nordostgrenze Parz. 1169/274, Südostgrenze Parz. 1169/274 bis zur Nordostgrenze Parz. 125/1 (südwestliche Seite der bestehenden Lohengaustraße), bestehende südwestliche Seite der Lohengaustraße in Richtung Südosten bis Parz. 109/1, Nordgrenze Parz. 109/1 in westlicher und südlicher Richtung bis zur Nordgrenze Parz. 228/1 (Eisenbahnlinie Soltau-Uelzen), Nordgrenze Parz. 228/1 bis zur Charlottenstraße, Westgrenze Parz. 129/6 in nördlicher Richtung, Südwestgrenze der Parzellen 129/7, und 129/5 bis zur Verlängerung der Nordgrenze Parz. 129/7, diese Verlängerung und Nordgrenze Parz. 129/7, Westgrenze Parz. 129/4 (Böhme) bis zur Verlängerung der Nordgrenze Parz. 1161/130, diese Verlängerung und Nordgrenze Parz. 1161/130, Ostgrenze Parz. 129/3 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt, Parz. 293/1 überquerend zum südwestlichen Grenzpunkt Parz. 336/116 der Flur 18, Nordgrenze der Parz. 337/117 der Flur 18 in südöstlicher, nordöstlicher, südöstlicher und südlicher Richtung bis zur Straßenparzelle 1169/274 der Flur 17, Nordwestgrenze Parzelle 1169/274 bis zum Ausgangspunkt (A).

Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost auf einer Länge von ungefähr 150 m um 4 m an. Es wird zur Zeit sowohl landwirtschaftlich als auch kleingärtnerisch genutzt. Dabei herrscht Klein- und Mittelbesitz vor.

P l a n u n g s a b s i c h t e n :

Die Planungsabsichten für den beschriebenen Durchführungsplanbereich sind in den nachfolgend genannten Plänen und Beiblättern als Vorschläge oder Festlegungen aufgenommen.

Bebauung:

Die Lage und Stellung der Baukörper ist auf der Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 (Neumessungskarte) dargestellt und durch zwingende Baulinien und Baugrenzen (§ 21 der Verordnung zum Baunutzungsplan der Stadt Soltau), sowie durch Angabe der zwingenden Firstrichtung festgelegt. Entsprechend der bevorzugten Lage des Gebietes zum Stadtkern ist nur reines Wohngebiet und zum Teil 2-geschossige Bebauung (57 % der Nettobaufläche) vorgesehen. Die 2-geschossige Zeilenbebauung an der Straße Nr. 1 bildet gleichzeitig den Abschluß

Plan 1 : 1.000

Anlage 1

des Wohngebietes gegenüber dem im Westen anschließenden Gewerbegebiet. Anlage 5 gibt eine Übersicht über Nutzungsart und Nutzungsgrad. Im einzelnen sind unterschieden: Anlage 5a Anlage 5b

Wohngebiet, Baustufe 2, 1-geschossig, offene Bauweise (W 2 / 1 o)

Wohngebiet, Baustufe 3, 2-geschossig, geschlossene Bauweise (W 3 / 2 g).

Die Bestimmungen der §§ 6 (Wohngebiete), 13 (Baunutzungsstaffel), sowie der §§ 14 - 18 (Vollgeschosse, Bebauungsweise, bebaubare Grundstücksfläche, Gebäudetiefe, Bauwich) und der §§ 19 (freizuhaltende Flächen vor Fenstern) und 20 (unbebaute Flächen der Grundstücke) der Verordnung zum Baunutzungsplan der Stadt Soltau sind entsprechend anzuwenden. Anlage Baunutzungsstaffel

Garagen sind im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Im übrigen Plangebiet bietet die offene Bebauungsweise im Bedarfsfall weitere Möglichkeiten, zwischen Baulinie und Baugrenze Garagen für den Eigenbedarf städtebaulich einwandfrei einzuordnen. Anlage 5b

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf (1-geschossig) sind an der Kreuzung der Straße Nr. 1 mit der Straße Nr. 4 vorgesehen. Um den wohnlichen Belangen des Gebietes gerecht zu werden, ist im Anschluß an die Wohnbebauung im Osten ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Anlage 5b

Grünflächen und Grünverbindungen:

Der Beiplan "Angestrebte Gestaltung" im Maßstab 1 : 1.000 enthält die Darstellung der Einzelheiten für die Anlage der Grünflächen und der Vorbehaltsflächen mit Gestaltungsvorschlägen. Von den Wiesen der Böhmeniederung ausgehend ziehen sich entlang der Straße Nr. 1 und des Bahndammes Grünverbindungen in das Wohngebiet. Der geplante Kinderspielplatz - gleichzeitig auch Erholungsgebiet für Ruhe Suchende (Sitzbänke) - ist in Verbindung mit dem Kleingartengebiet in das Grünsystem einbezogen und begrenzt die Wohnbebauung im Osten. Besondere Anforderungen sind hinsichtlich der Gestaltung der Überquerung über die Böhme zu stellen. Es wird empfohlen, von der Bahnunterführung bis zur neuen Brücke über die Böhme eine Bruchsteinmauer zu ziehen, um so entlang der Böhme eine kleine Uferpromenade mit dem reizvollen Blick auf die anschließenden Grünanlagen (Rasenflächen) zu schaffen. Anlage "Angestrebte Gestaltung"

Straßen und Wege:

Haupterschließungsstraße (Wohnsammelstraße) ist die Straße Nr. 1, die das Plangebiet mit dem Stadtkern Anlage 6

verbindet und die in einer übersichtlichen, durch eine Verkehrsinsel gesicherte Einmündung der Verkehrsstraße zugeführt wird. Die übrigen Straßen im Wohngebiet sind ohne Verkehrsbedeutung und als Wohnstraßen zu werten. Für den ruhenden Verkehr sind mehrere Abstellplätze vorgesehen. Die Straßenbemessung erfolgte unter Beachtung der Gewährleistung der Sicherheit und Zügigkeit des Verkehrs je nach Bedeutung und Länge der Straßen, sowie unter Berücksichtigung einer vertretbaren Belastung durch Erschließungskosten. Für die Festlegung der Straßenhöhen war die Erzielung möglichst günstiger Entwässerungsverhältnisse bei sparsamer, aber unvermeidlicher Erdbewegung sowie Berücksichtigung des durch evtl. Hochwasser gefährdeten Gebietes (Straßenlage auf Damm) maßgebend. Anlage 9

Die Abgrenzung der für den Gemeingebrauch bestimmten Flächen von den privaten Grundstücksflächen ist im Plan 1 : 1.000 durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Plan 1 : 1.000

Wasserversorgung:

Bis zum Bau einer städtischen zentralen Wasserversorgung ist für das Gebiet eine Gruppenwasserversorgungsanlage aus hygienischen sowie aus Gründen des Feuerlöschschutzes zu errichten. Dabei ist das Rohrnetz so zu dimensionieren und zu verlegen, daß es ohne weiteres in das von der Stadt zu errichtende Hochdrucknetz einbezogen werden kann. Hydranten sind in ausreichender Zahl vorzusehen. Als Rohrweiten sind bis zu den Hydranten 100 mm Ø zu wählen; die Verlegung erfolgt in Hochdruckrohren. Anlage 10

Elt- und Gasversorgung:

Die Elt- und Gasversorgung ist durch Anschluß an die bestehenden Netze nach den entsprechenden Vorschriften und Bestimmungen sicherzustellen. Anlage 10 Anlage 11

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Vorflutleitungen liegen bereits in der Straße Nr. 1 des Plangebietes. Von dort aus erfolgt die Erschließung des Gebietes. Anlage 11

Durchführung der Planungsabsichten:

Zur Durchführung der dargestellten Planungsabsichten wird hinsichtlich der Ordnung und des Erwerbs des Grund und Bodens auf die Möglichkeit der Anwendung der §§ 17 (Grundflächen des Gemeinbedarfs),

18 (Umlegung), sowie der §§ 47, 48, 49 (Entziehung und Beschränkung von Grundeigentum) des Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) hingewiesen. Die derzeitigen Grundeigentumsverhältnisse sind nach Lage und Größe der Grundstücke aus der Anlage 4 zu ersehen. Die Anlage 12 enthält einen Vorschlag für die künftigen Eigentumsverhältnisse und die geplante Umlegung. Es wird hierdurch eine umfassende, klare und allen Beteiligten gerechte Lösung erzielt. Gestaltung und Verfahren der Umlegung sind entsprechend dem Aufbaugesetz, Abschnitt III, Teil 3, durchzuführen. Der Landkreis kann nach § 19 diese Aufgabe der Gemeinde übertragen. Bei Anwendung des Vorschlages - kosten- und lastenfreie Abtretung des Flächengemeinbedarfs vorausgesetzt - wird die unmittelbare Anwendung der §§ 17 und 47 entbehrlich.

Anlage 4
Anlage 12

Überschlägige Kostenberechnung:

Für den zur Durchführung des Planes notwendigen Landerwerb für Gemeingebrauch und Gemeinbedarf entstehen etwa 21.000 DM an Kosten. Davon sind von seiten der Stadt etwa 1.200 DM für Flächen des Gemeingebrauchs aufzubringen. 19.800 DM für die Flächen des Gemeinbedarfs können auf die Anlieger gem. § 17 des Aufbaugesetzes umgelegt und als Zulage zur Grundsteuer eingezogen werden. Sie entfallen, wenn durch entsprechende Vereinbarung eine andere Regelung getroffen wird.

Für den Ausbau der öffentlichen Flächen ist ein Kostenaufwand von 88.000 DM erforderlich. Übernimmt die Stadt die Herstellung der Grünflächen und des Kinderspielplatzes, so verbleiben 75.000 DM für Straßen, Wege und Parkplätze, die auf die Anlieger umzulegen sind.

Für die Herstellung der noch erforderlichen Kanalisation werden etwa 13.000 DM, für die Wasserversorgung 11.000 DM benötigt. Die Kosten sind von den Anliegern unter Hinzuziehung von Zuschüssen bereitzustellen.

Das Brückenbauwerk über die Böhme wird in Stahlbeton etwa 100.000 DM kosten.

Hannover, im März 1957.

Der Planbearbeiter
I.A.
gez. Battré
Dipl.-Ing.

S a t z u n g

für den Bereich des Durchführungsplanes Nr.III (Gebiet Lohengaustr.)

Auf Grund des Nieders. Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) in der Fassung vom 17. Mai 1955 (Nds.GVBl.S.55) erläßt der Rat der Stadt gemäß § 6 der Nds.Gemeindeordnung v. 4.März 1955 (Nds.GVBl.S.55) mit Genehmigung des Reg.Präsidenten in Lüneburg die folgende Satzung:

§ 1

Der am ..11.10.57. beschlossene Durchführungsplan Nr. 3 ist Bestandteil dieser Satzung; er besteht aus einem Plan im Maßstab 1:1000 nebst Erläuterungsbericht vom .... März 1957 mit den darin verzeichneten Anlagen.
Plan und Erläuterungsbericht können im Stadtbauamt während der Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Durchführungsplanes wird - wie nachfolgend bezeichnet - umgrenzt:

Ausgangspunkt (A) Flur 17, Nordwestecke der Parz. 1169/274, Nordostgrenze Parz. 1169/274; Südostgrenze Parz. 1169/274 bis zur Nordostgrenze Parz. 125/1 (südwestliche Seite der bestehenden Lohengaustraße), bestehende südwestliche Seite der Lohengaustraße in Richtung Südosten bis Parz. 109/1, Nordgrenze Parz. 109/1 in westlicher und südlicher Richtung bis zur Nordgrenze Parz. 228/1 (Eisenbahnlinie Soltau Uelzen), Nordgrenze Parz. 228/1 bis zur Charlottenstraße, Westgrenze Parz.129/6 in nördlicher Richtung, Südwestgrenze der Parzellen 129/7 und 129/5 bis zur Verlängerung der Nordgrenze Parz. 129/7, diese Verlängerung und Nordgrenze Parz. 129/7 Westgrenze Parz. 129/4 (Böhme) bis zur Verlängerung der Nordgrenze Parz. 1161/130 diese Verlängerung und Nordgrenze Parz. 1161/130, Ostgrenze Parz. 129/3 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt, Parz. 293/1 überquerend zum südwestlichen Grenzpunkt Parz. 336/116 der Flur 18, Nordgrenze der Parz. 337/117 der Flur 18 in südöstlicher, nordöstlicher, südöstlicher und südlicher Richtung bis zur Straßenparzelle 1169/274 der Flur 17, Nordwestgrenze Parzelle 1169/274 bis zum Ausgangspunkt (A).

Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von 4,007 ha.

§ 3

Von der Stadt Soltau aufgestellte Pläne und erlassene Bestimmungen, die dem Plan entgegenstehen, gelten als aufgehoben.

§ 4

In Einzelfällen können Ausnahmegenehmigungen im Sinne des § 13 des Aufbaugesetzes erteilt werden.

§ 5

§ 5

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Satzung kann ein Zwangsgeld in der Höhe bis zu DM 300,-- festgesetzt oder die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger durchgeführt werden. Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die §§ 35 ff. des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung v. 21. März 1951 (Nds. GVBl. S. 79) entsprechend.

§ 6

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Feststellung des Durchführungsplanes in Kraft.

Soltau, den 11. Oktober 1957

Der Verwaltungsausschuß

Bürgermeister

Stadtdirektor