

Mitteilung des Bauamtes

Sitzung BV-Heepen öffentlich am 09.03.2017

Planvorhaben: Wohnbauvorhaben im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“

Bauherr: BGW

Im Rahmen dieser Mitteilung wird ein Überblick über die Stellplatzsituation - derzeit und nach Umsetzung des BGW-Neubauvorhabens an der Lüneburger Straße - im Wohnquartier westlich der Hillegosser Straße gegeben. Weiter soll der Umgang mit der künftig entfallenden Rasenfläche/ dem Bolzplatz im Norden der überplanten Fläche dargelegt werden.

1. Stellplätze

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Flurstück 1689, östlich der Lüneburger Straße, sind derzeit insgesamt 79 Stellplätze einschließlich 30 Garagen vorhanden. Diese sind fast ausschließlich Mehrfamilienhäusern entlang der Lüneburger und der Uelzener Straße zugeordnet. Mit der geplanten Umsetzung des Wohnbauvorhabens der BGW bleiben auf der Fläche künftig etwa 22 Stellplätze erhalten, die Garagen werden entfallen. Von den Stellplätzen, die erhalten werden, sind 20 weiterhin Mehrfamilienhäusern an der Lüneburger und Uelzener Straße zugeordnet. Im Zuge der Umsetzung werden 31 Stellplätze auf der Fläche neu geschaffen. Insgesamt würden künftig dann etwa 53 Stellplätze auf dem Flurstück bestehen (vgl. Abbildung 1).

Im Gesamtquartier wird sich die Zahl der Wohnungen der BGW von derzeit 248 auf dann 290 erhöhen. Die Zahl der entsprechend zugeordneten Stellplätze wird sich von 264 auf 238 reduzieren. Der Stellplatzschlüssel liegt derzeit für den Wohnbaubestand der Mehrfamilienhäuser im Gesamtquartier bei 1,06 und würde künftig bei 0,82 liegen.

Im Einzelnen ergeben sich im Gesamtquartier folgende Änderungen bei der Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und den zugehörigen Stellplätzen:

BGW-Wohneinheiten		Abstellplätze	
WE Bestand:	248	Stellplätze Bestand:	264
Neubau Bi-Modell:	42	Neubau Stellplätze:	31
		Wegfall Garagen:	-30
		Wegfall Stellplätze:	-27 (22 von 49 bleiben)
WE nach Bebauung:	290	Summe SP nach Bebauung:	238
			0,82

Höherer Parkplatzdruck besteht in den Straßenräumen der Soltauer und Uelzener Straße. Um die Situation künftig mit der Umsetzung des geplanten Wohnbauvorhabens nicht weiter zu verschlechtern, wurde abgestimmt, dass entlang dieser Straßenräume zusätzliche Stellplätze umgesetzt werden (vgl. Abbildung 2). Es sollen zunächst etwa 17 Stellplätze auf etwa vier Flächen geschaffen werden. Wenn sich nach der Umsetzung dieser Stellplätze ein weiterer Stellplatzbedarf zeigt, sollen auch die weiteren vorgeschlagenen Stellplätze realisiert werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden während des Bebauungsplanverfahrens mit der BGW getroffen. Bei zwei der vorgeschlagenen Flächen bestehen vorgelagert Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, so dass bei Umsetzung dieser Flächen hier insgesamt etwa 4-5 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen würden. Die Flächen im öffentlichen Straßenraum, die betroffen sind, sind in der Abbildung durch eine Schraffur gekennzeichnet.

Das Wohnbauvorhaben sowie die zusätzlich zu errichtenden Stellplätze wirken sich konkret wie folgt auf den Stellplatzschlüssel des Gesamtquartiers aus:

+ 17 zusätzliche Stellplätze auf vier Flächen

= 255 Stellplätze für alle Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern + Neubau (insgesamt 290 Wohneinheiten), **Stellplatzschlüssel dann 0,88**

+ 14 (dann insgesamt 31) zusätzliche Stellplätze auf sieben Flächen

= 269 Stellplätze für alle Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern + Neubau (290 WE), **Stellplatzschlüssel dann 0,93**

Weiter verläuft durch das Wohnquartier eine Buslinie, eine Haltestelle befindet sich westlich des überplanten Flurstücks 1689 an der Lüneburger Straße. Die Buslinie bindet unter anderem den Ortskern Heepen und das Stieghorster Zentrum an. Das Gesamtquartier ist durch einen hohen Anteil an gebundenen Altenwohnungen im Wohnbaubestand der BGW geprägt. Mit 76 Wohnungen sind etwa 30% des Wohnbaubestands der BGW hier Altenwohnungen.

2. Rasenfläche/Bolzplatz

Das Flurstück 1689 wird im Bebauungsplan Nr. III/O7 „Großes Feld“ einschließlich der 1. Änderung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO überplant. Der Bebauungsplan setzt hier großflächig Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen fest. In der Örtlichkeit wurden lediglich im Süden des Flurstücks Garagen und Stellplätze für die umliegenden Mehrfamilienhäuser umgesetzt. Im zentralen und nördlichen Teilbereich stocken dichte Baumbestände. Innerhalb der Gehölzstrukturen wurde eine Rasenfläche angelegt. Die Nutzung dieser Rasenfläche durch die Anwohner ist lediglich gering ausgeprägt. Weiter ist in direkter Nachbarschaft zur überplanten Fläche im Kreuzungsbereich Lüneburger Straße/ Uelzener Straße ein Spielplatz vorhanden (vgl. Abbildung 3). Eine wesentliche Ursache für die gering ausgeprägte Nutzung dieser Rasenfläche könnten die attraktiven Sport-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Bereich des Stieghorster Bachs im Westen des Wohngebiets darstellen. Hier befindet sich in fußläufiger Entfernung ein attraktiv gestalteter Grünzug mit unterschiedlichen Sport-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Konkret bestehen hier sowohl ein Sport- und ein Spielplatz als auch großflächige Rasenflächen entlang des Bachlaufs, der hier teils zu einem kleinen See aufgestaut wurde.

Das geplante Wohnbauvorhaben der BGW richtet sich nicht ausschließlich, aber vorwiegend an ältere Menschen. Es ist vorgesehen, den Außenwohnbereich (Hofsituation) des geplanten südlichen Gebäudekörpers attraktiv zu gestalten. Insgesamt kann das Vorhaben samt Außenwohnbereichen dazu beitragen, die Attraktivität des Quartiers im Bereich der Lüneburger Straße zu erhöhen und auch die Anwohner aus der Nachbarschaft für Gemeinschaftsaktivitäten einzubinden. In der Folge kann auf der Fläche selbst ein gewisser Ausgleich für die hier entfallende Rasenfläche geschaffen werden.

Empfehlung der Verwaltung

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, auf eine Neuanlage der Rasenfläche als Bolzplatz im Zuge der Umsetzung des Wohnbauvorhabens an der Lüneburger Straße zu verzichten, da im Gesamtquartier bereits attraktive Spiel-, Sport- und Erholungsflächen vorhanden sind.

Anlagen

Abbildung 1-3

Abbildung 1: Lageplan Neubauten und Stellplätze der BGW auf dem Flurstück 1689

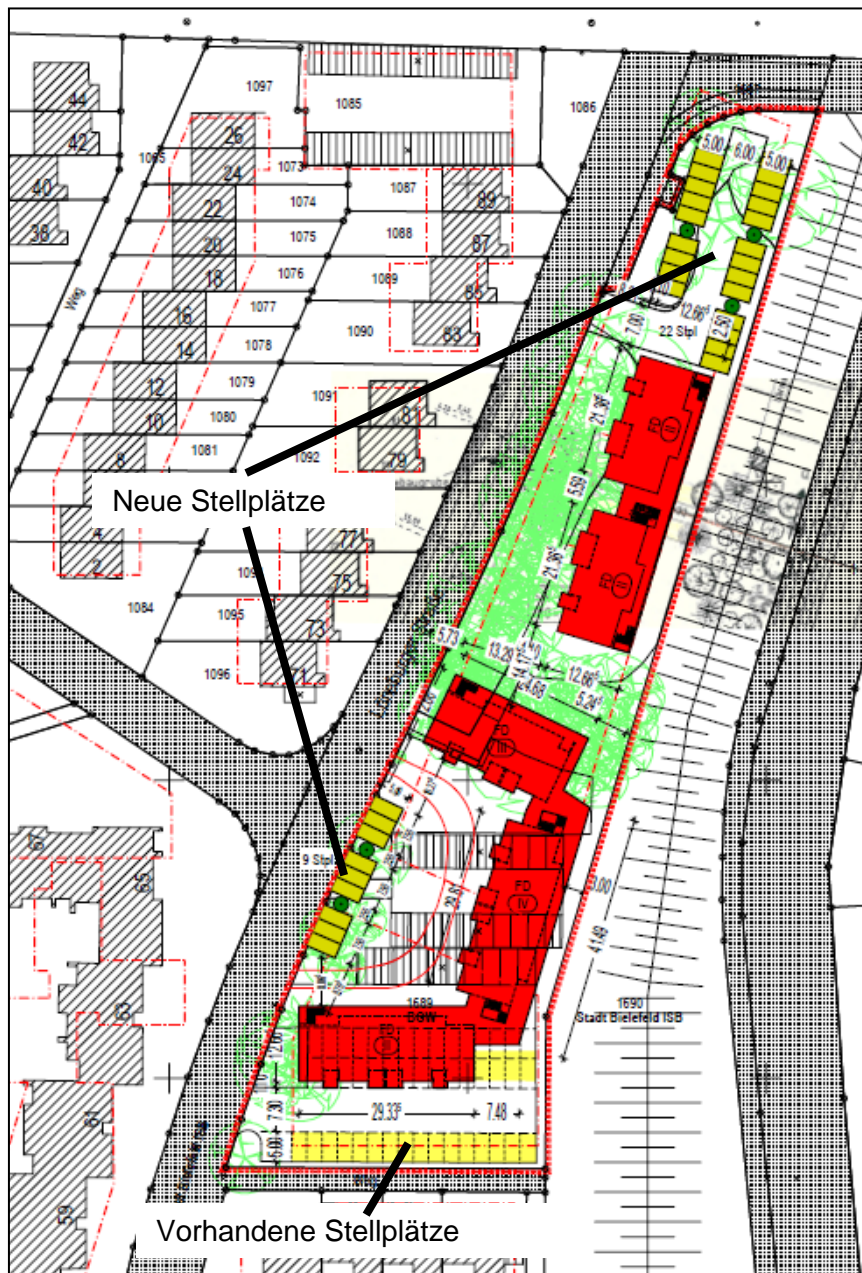


Abbildung 2: Lageplan mit möglichen Ersatzstellplatzflächen im Wohnquartier entlang der Uelzener und Soltauer Straße

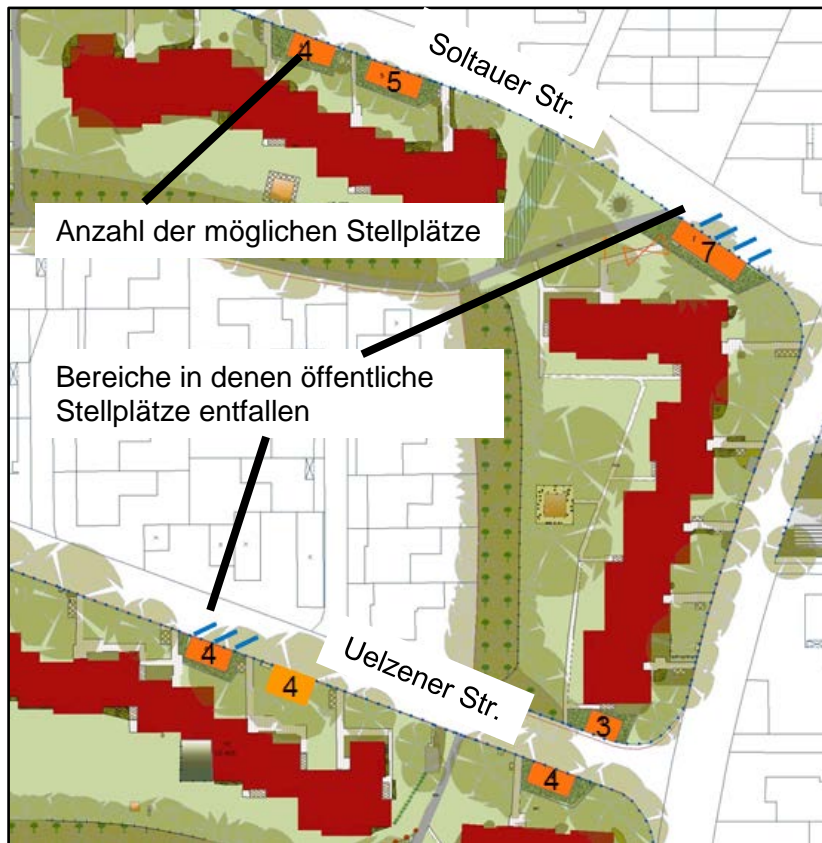


Abbildung 3: Übersicht über vorhandene Sport- und Spielflächen im BGW-Wohnquartier westlich der Hillegosser Straße

