

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. XXXV "Bismarckring II" und zur örtlichen Bauvorschrift über Baugestaltungen Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

#### I. Allgemeine Begründung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode sind die Wohngebiete für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Walsrode im wesentlichen im südlichen Stadtgebiet - südlich der Straße "Bismarckring" - ausgewiesen. Um die Bereitstellung der Baugrundstücke in überschaubaren und finanzierbaren Teilabschnitten zu ermöglichen, soll die gesamte Baufläche in 3 Abschnitte aufgeteilt werden.

Nach dem Ankauf der Rohbaufläche durch die Stadt Walsrode und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXII "Bismarckring I", die mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Jahre 1978 abgeschlossen wurde, konnten die Erschließungsmaßnahmen eingeleitet und die Baugrundstücke veräußert werden. Bereits nach kurzer Zeit waren alle Bauplätze zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern vergeben und eine rege Bautätigkeit setzte ein. Für die im Planbereich max. 3- und 4geschossig zu bebauenden Grundstücke fanden sich keine Interessenten, die diese Grundstücke der ausgewiesenen Geschößzahl entsprechend bebauen wollten. Da andere Flächen nicht mehr zur Verfügung standen, wurden diese Grundstücke zum größten Teil zur Errichtung von Einfamilienreihenhäusern veräußert.

Die Erfahrungen, die im Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring I" gemacht wurden, waren Grundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bismarckring II". Durch die vermehrte Ausweisung von Reihenhaushausgrundstücken wird eine städtebaulich wünschenswerte verdichtete Besiedlung erreicht.

Flächen zur Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern und vergleichbaren Haustypen wurden aufgrund der Topographie und der Himmelsrichtung im Norden des Planbereichs ausgewiesen. Um im Bedarfsfalle weitere Grundstücke für eine Reihenhausbauung bereitstellen zu können, wurde östlich der Haupterschließungsstraße eine Baufläche ausgewiesen, die wahlweise die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern oder Hausgruppen zuläßt.

Der übrige Planbereich wurde, mit Ausnahme einer Fläche in Größe von ca. 10.700 qm, die mehrgeschossig zu bebauen ist, als Grundstücke zur Errichtung von Einzelwohnhäusern in offener Bauweise ausgewiesen. Mit der Ausweisung der mehrgeschossig zu bebauenden Grundstücke soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Bedarfsfall Wohnhäuser als Mietobjekte oder mit Eigentumswohnungen errichten zu können.

Da sich die jetzigen Nutzungsgrenzen der vorhandenen Kleingartenfläche nicht in allen Bereichen mit den Grenzen des Bebauungsplanes decken, wird in Teilbereichen in Abstimmung mit dem Kleingartenverein ein Grundstücks austausch erfolgen. Die dafür erforderlichen Vereinbarungen wurden bereits getroffen. Die Gesamtfläche des Kleingartengeländes wird jedoch nicht verringert.

Das Flurstück 152/55 - am Westrand des Planbereiches - soll als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Ackerfläche als zu be-pflanzende Grünfläche ausgewiesen und mit standortgerechtem Gehölz bepflanz werden. Dadurch wird das Baugebiet in diesem Teilbereich optisch abgeschlossen und ein Windschutz für die angrenzenden Grundstücke geschaffen. Diese Planfestsetzung wurde aus dem Freiraumplan zum Flächennutzungsplan übernommen, der einen Pflanzgürtel zur Abgrenzung der bebauten Ortslage zum Außenbereich in diesem Gebiet - wie auch in angrenzenden Bereichen - vorsieht. (Fläche mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

Im nächsten Bauabschnitt - Bebauungsplan "Bismarckring III", dessen Aufstellung bereits beschlossen wurde - soll die Fortsetzung des Pflanzgürtels bis zur Verdener Straße festgesetzt werden.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes soll in diesem Bebauungsplan verzichtet werden. Westlich der Haupteerschließungsstraße im Bereich des nächsten Bebauungsplangebietes befindet sich eine ehemalige bereits verfüllte Sandgrube mit einer Fläche von ca. 6 000 qm. Da die zentralen Flächen dieser Sandgrube nicht bzw. nur unter erheblichem Kostenaufwand bebaut werden können, ist beabsichtigt, in diesem Bereich für diesen und den nächsten Bauabschnitt einen gemeinsamen Kinderspielplatz in einer für beide Planbereiche ausreichenden Größe auszuweisen. Für den Bebauungsplan "Bismarckring III" wurde das Aufstellungsverfahren bereits eingeleitet. Im Planentwurf wurde eine für die Planbereiche Bismarckring II und III ausreichende Spielplatzfläche an dem angegebenen Ort vorgesehen. Auf Grund der sich dann ergebenden Spielplatzgröße läßt sich eine Anlage schaffen, die in mehrere Nutzungsbereiche zu unterteilen ist und daher eine interessante Gesamtanlage darstellen wird.

Obwohl der Spielplatz für beide Planbereiche zentral liegt, beträgt der Weg von einzelnen Grundstücken am Rand des Plangebietes zum Spielplatz mehr als 400 m. Wenn man jedoch berücksichtigt, daß sich die Einzugsbereiche der Spielplätze der Baugebiete "Bismarckring I, II und III" überschneiden, werden nur einzelne Einfamilienhausgrundstücke im südlichen Planbereich in unmittelbarer Nähe des Waldes nicht von einem Spielplatzbereich erfaßt. Wenn man den im Bebauungsplangebiet "Bismarckring I" bereits ausgewiesenen Spielplatz, die angrenzenden Waldflächen und die im Vorgenannten beschriebenen Vorteile in Betracht zieht, sollte es bei der geplanten Ausweisung eines gemeinsamen Spielplatzes für die Baugebiete "Bismarckring II und III" verbleiben. Die für den derzeitigen Bebauungsplan benötigte Spielplatzfläche beträgt ca.:

Nettobaufläche ca. 137 200 qm

mittlere GFZ 0,6

$$F_{\text{erf.}} = \frac{137\ 200 \times 0,6 \times 2}{100} = \underline{1\ 640\ \text{qm.}}$$

## II. Beschreibung des Baugeländes

### a) Gelände

Das Baugebiet liegt im Süden der Stadt Walsrode südlich der Straße "Bismarckring" und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Durch die Straße "Bismarckring", die Verlängerung der Danziger Straße, den Benzer Sunder und die westliche Grenze des Bebauungsplanes "Bismarckring I".

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche weist einen Höhenunterschied von max. 14,00 m auf. Die höchste Erhebung im Süden des Planbereiches liegt bei ca. 62,00 m über NN. Der nordöstliche Planbereich liegt demgegenüber bei einer Höhe von ca. 48,00 m über NN.

Der Baugrund dürfte, wie die Erfahrungen des 1. Bauabschnittes gezeigt haben, zum Teil aus bindigen Böden und aus Sand bzw. Kies bestehen. Die Grenzen der verschiedenen Bodenarten sowie deren Schichtstärken können sehr unterschiedlich sein, dürften aber keine besonderen Gründungsmaßnahmen bei den Hochbauvorhaben erfordern.

Mit Grundwasser im Bereich der normalen Gründungstiefen ist nicht zu rechnen.

### b) Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen der Baugestaltung

Der gesamte zur Bebauung vorgesehene Bereich ist entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Für die mit Einzelwohnhäusern zu bebauenden Grundstücke wurde eine eingeschossige Bauweise

festgesetzt. Wie auch im 1. Bauabschnitt soll dieser Bereich jedoch in gestalterischer Hinsicht und im Hinblick auf die Ausnutzung der Gebäude unterteilt werden.

So wird im südlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE gelegenen Bereich die Dachneigung auf max.  $35^{\circ}$  beschränkt. Hiermit ist die Besonnung der nördlich gelegenen Grundstücke sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch die Waldsilhouette weitgehend erhalten.

Für die nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zu errichtenden Einzelhäuser soll eine Dachneigung von  $30^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$  festgesetzt werden. In diesem Bereich wird der Ausbau des Dachgeschosses als 2. Vollgeschoß zugelassen.

Im nördlichen Planbereich südlich des vorhandenen Kleingartengeländes sollen Wohngebäude als Hausgruppen zwingend festgesetzt werden. Die Geschözzahl in diesem Bereich ist für ein Teilgebiet eingeschossig und ein anderes Gebiet max. zweigeschossig ausgewiesen worden. Um die im Norden gelegenen zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke bei Ausführung der eingeschossigen Hausgruppen mit steilen Dächern durch Schattenwurf nicht zu beeinträchtigen, wurden die Dachneigungen dieser Hausgruppen mit max.  $35^{\circ}$  festgesetzt. Bei den zweigeschossig zu errichtenden Hausgruppen wird die zulässige Dachneigung von  $30^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$  festgesetzt. Diese Ausweisung soll zusätzlich mit der Festsetzung versehen werden, daß die Dachneigung von zweigeschossigen Hausgruppen (beide Geschosse mit senkrechten Außenwänden) nur max.  $30^{\circ}$  betragen darf.

Für die durchgehend ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche östlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wurde eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Dachneigung ist von  $30^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$  beschränkt worden. In diesem Bereich ist auf Grund der Planfestsetzungen und der geplanten Erschließung die Errichtung von Einzelhäusern und Hausgruppen bis 50 m Länge im Rahmen der offenen Bauweise möglich. Zusätzlich soll noch festgesetzt werden, daß bei Errichtung von zweigeschossigen Hausgruppen (beide Geschosse mit senkrechten Außenwänden) die Dachneigung max.  $30^{\circ}$  betragen darf. Bei Errichtung von eingeschossigen Einzel- und

Reihenhäusern wird die max. Dachneigung auf  $50^{\circ}$  beschränkt. Für die max. dreigeschossig bzw. zwei- bis viergeschossig zu bebauenden Grundstücke ist die Dachneigung auf  $0 - 30^{\circ}$  beschränkt worden.

Bei einer offenen Bauweise wurden die Grundstücksausnutzungsziffern wie folgt festgesetzt:

<u>Geschoßzahl</u>	<u>Dachneigung</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
1	$0 - 35^{\circ}$	0,3	-
1	$30 - 50^{\circ}$	0,25	0,5
1 Hausgr.	$0 - 35^{\circ}$	0,50	-
2 "	$30 - 50^{\circ}$	0,4	0,8
3	$0 - 30^{\circ}$	0,3	1,0
2 - 4	$0 - 30^{\circ}$	0,3	1,0

Unter Berücksichtigung der Flächenanteile der einzelnen Nutzungsbereiche werden die mittleren Ausnutzungsziffern mit

$$\text{GRZ} = 0,35 \text{ und}$$

$$\text{GFZ} = 0,6$$

zugrunde gelegt.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die Wahl des Systems der Verkehrserschließung wurde im wesentlichen durch 2 Faktoren bestimmt. Einmal war die Lage der Haupteerschließungsstraße durch den 1. Bauabschnitt, der den Anschluß dieser Straße bereits vorgab, bestimmt. Zum anderen wurden in diesem Planbereich Erkenntnisse bei der Anlage von verkehrsberuhigten Wohngebieten berücksichtigt. Es wurde daher ein Erschließungssystem mit einer Hauptsammelstraße und Stichstraßen gewählt. Während die Sammelstraße - wie auch im 1. Bauabschnitt - gemäß RAST-E mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut werden soll, werden die Stichstraßen als befahrbare Wohnwege mit Fahrbahnbreiten von 4,50 m und einseitigen Fußwegen von 1,50 m Breite, die höhengleich gepflastert und überfahrbar gestaltet werden sollen, ausgebaut. Die Wendepätze wurden je nach der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten mit unterschiedlichen Abmessungen ausgewiesen.

Um den Fußgängern die Möglichkeit zu geben, auf dem kürzesten Weg zur Innenstadt und somit zu den Einkaufsbereichen zu gelangen, wurden die Wendeplätze der Stichstraßen durch 3,50 m breite Wege verbunden. Diese Wege werden so ausgepflastert, daß sie im Notfall auch befahren werden können.

Die Verbindung des 1. Bauabschnittes mit dem jetzigen Planbereich durch eine 2. Haupteerschließungsstraße wurde auf Grund des gewählten Erschließungssystems aufgegeben. Der bereits gebaute Straßenteil wird in verringerter Breite ca. 45,00 m weitergeführt und endet mit einem Wendeplatz.

Die Straßenquerschnitte wurden im einzelnen wie folgt gewählt:

1. Haupteerschließungsstraße als Anliegerstraße in Wohngebieten
  - mit Parkbucht 12,55 m
  - ohne Parkbucht 10,50 m
  - zugelassen zur Erschließung von 400 - 750 Wohnungen
  - vorhandene Wohnungen 270 -.
  
2. Anliegerstraße in Wohngebieten mit einseitigem Bürgersteig
  - mit Parkbucht 9,95 m
  - ohne Parkbucht 7,90 m
  - zugelassen zur Erschließung bis zu 200 Wohnungen
  - vorhanden max. 68 Wohnungen -.
  
3. Anliegerstraßen als befahrbare Wohnwege mit abgesenktem Fußweg
  - mit Parkbucht 8,10 m
  - ohne Parkbucht 6,05 m
  - zugelassen zur Erschließung von 20 - 50 Wohnungen
  - vorhandene Wohnungen max. 20 -.
  
4. Wohnwege
  - in Ausnahmefällen befahrbar 3,50 m
  
5. Gehwege
  - nicht befahrbar 2,50 m.

Auf den Plan mit den Darstellungen der Straßen- und Wegequerschnitte wird Bezug genommen. Die Darstellungen sind keine Planfestsetzungen.

Die von der RAST-E abweichenden Gesamtquerschnittsmaße ergeben sich aufgrund der Abmessungen des Pflastermaterials. Da aber die Maße der RAST-E überschritten werden, dürften Bedenken gegen die Abweichungen nicht bestehen.

Öffentliche Parkplätze wurden gemäß den Forderungen der RAST-E für mind. jede 5. Wohnung als Längsaufstellung an den Straßen und in Erweiterung der Wendepunkte ausgewiesen. Die Bemessung wurde entsprechend den Darstellungen des Bebauungsvorschlages vorgenommen. Danach werden folgende Parkplätze benötigt:

45 Einfamilienwohnhäuser		
0 - 35° Dachneigung =		45 WE
61 Wohnhäuser		
30 - 50° Dachneigung =		100 WE
85 Reihenhäuser		
1- und 2geschossig =		85 WE
rd.40 Miet- oder Eigentums-		
wohnungen =	<u>40 WE</u>	
	270 WE	

Das entspricht einem Parkplatzbedarf von

$$\frac{270}{5} = 54 \text{ Parkplätzen.}$$

Im Bebauungsplan sind insgesamt 68 Parkplätze ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind somit im Planbereich ausreichend vorhanden.

#### IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Walsrode und der Stadtwerke Walsrode GmbH ist sichergestellt.

Durch die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist eine umweltfreundliche Beheizung der Wohnhäuser gegeben.

Straßenbeleuchtung wird im gesamten Baugebiet den Erfordernissen entsprechend montiert.

#### V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca.	162 800 qm
abzüglich Verkehrsflächen	21 000 qm
abzüglich Grünfläche	<u>4 600 qm</u>
Nettobauland	<u><u>137 200 qm</u></u>

Einwohnerzahl:

Geplante Wohnungen insgesamt 270 Stück x 3 = 810 Einwohner.

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit

$$\frac{810}{13,72} = \text{rd. } 59 \text{ Einwohner/ha Nettobauland.}$$

#### VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen, Grünflächen, sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

1. Grunderwerb		
25 600 qm x 5,00 DM	=	128 000,00 DM
2. SW-Kanal einschl. Hausanschlüsse		
2 300 m x 231,00 DM	=	531 300,00 DM
3. RW-Kanal einschl. Hausanschlüsse		
2 420 m x 239,00 DM	=	578 380,00 DM
4. Fahrbahnen/Parkbuchten/Wendeplätze		
14 570 qm x 104,00 DM	=	1 515 280,00 DM
5. Gehweg -befahrbar-		
610,00 qm x 103,00 DM	=	62 830,00 DM
6. Gehwege -Betonplatten-		
520,00 qm x 65,00 DM	=	33 800,00 DM
7. Gehwege an Straßen		
5 240 qm x 73,00 DM	=	382 520,00 DM
8. Gehwege -Grand befestigung-		
120,00 qm x 48,00 DM	=	5 760,00 DM

...

9. Straßenlampen 70 Stück x 2 280,00 DM	=	159 600,00 DM
10. Herrichtung der Grünanlage	=	23 000,00 DM
11. Kosten für die Umlegung der Kleingartenfläche	=	ca. 20 000,00 DM
12. Anteilige Kosten für die Anlegung des Spielplatzes	=	<u>ca. 35 000,00 DM</u>
 Gesamtkosten der Erschließung	=	<u><u>3 475 470,00 DM.</u></u>

Die Kostenermittlung basiert auf den Preisen des Jahres 1979/1980.

Die Finanzierung der Erschließungskosten soll wie folgt vorgenommen werden:

1. Soweit möglich, werden Ablösungs- und Vorausleistungsbeträge angesetzt.
2. Die Restfinanzierung wird durch Haushaltsmittel - bestehend aus Eigenmitteln und Krediten - sichergestellt.

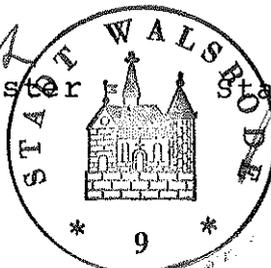
#### VII.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile bis zum Ausbau zu erwerben. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, ist vorgesehen, Grundstücke gemäß §§ 85 ff BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 07.05.1980

*Weyg*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Stadtdirektor



STADT WALSRODE  
9