

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXXV "Bismarckring II"
der Stadt Walsrode - Landkreis Soltau-Fallingb. -

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. XXXV "Bismarckring II" wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 15.09.1980 rechtsverbindlich.

Zweck des Bebauungsplanes war, dem Mittelzentrum Walsrode mittelfristig eine bedarfsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Neben Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung sah der Bebauungsplan auch Flächen für die Errichtung von Reihenhäusern mit Gemeinschaftsgaragen und für die Errichtung von Mietwohngebäuden mit zwei bis vier Geschossen vor.

Die Stadt Walsrode hatte sich zur Vermeidung eines "Antennenwaldes" entschlossen, von außen sichtbare Einzelantennen für Ton- und Fernseh Rundfunk zu untersagen. Diese Änderung, die mit Hilfe der 1. Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift über gestalterische Anforderungen festgesetzt wurde, ist am 08.10.1981 rechtsverbindlich geworden.

Da sich in den Jahren nach der Herstellung der Erschließungsanlagen kein Bau-träger für die Flächen südlich der Eichenstraße, die für Reihenhäuser mit Ge-meinschaftsgaragen vorgesehen war, fand, entschloß sich der Rat der Stadt Walsrode mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes statt der Gemeinschaftsgaragen nun den Bauherren die Möglichkeit zu geben, die Garagen direkt auf ihren Wohngrundstücken errichten zu können. Die 1. vereinfachte Än-derung wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 31.10.1985 abgeschlos-sen.

2. Anlaß und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Wie aus dem nachfolgenden Übersichtsplan M 1 : 5000 (siehe Ziffer 3) ersicht-lich, sind die Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung inzwischen fast vollständig bebaut. Die Nachfrage veranlaßte die Stadt Walsrode sogar, in einem weiteren neuen Baugebiet im östlichen Anschluß (Bebauungsplan Nr. 37 "Bismarckring III") drei Stichstraßen zur Erschließung von rund 30 Grund-stücken für eine Einzelhausbebauung auszubauen. Auch diese Grundstücke sind inzwischen an Bauinteressenten veräußert.

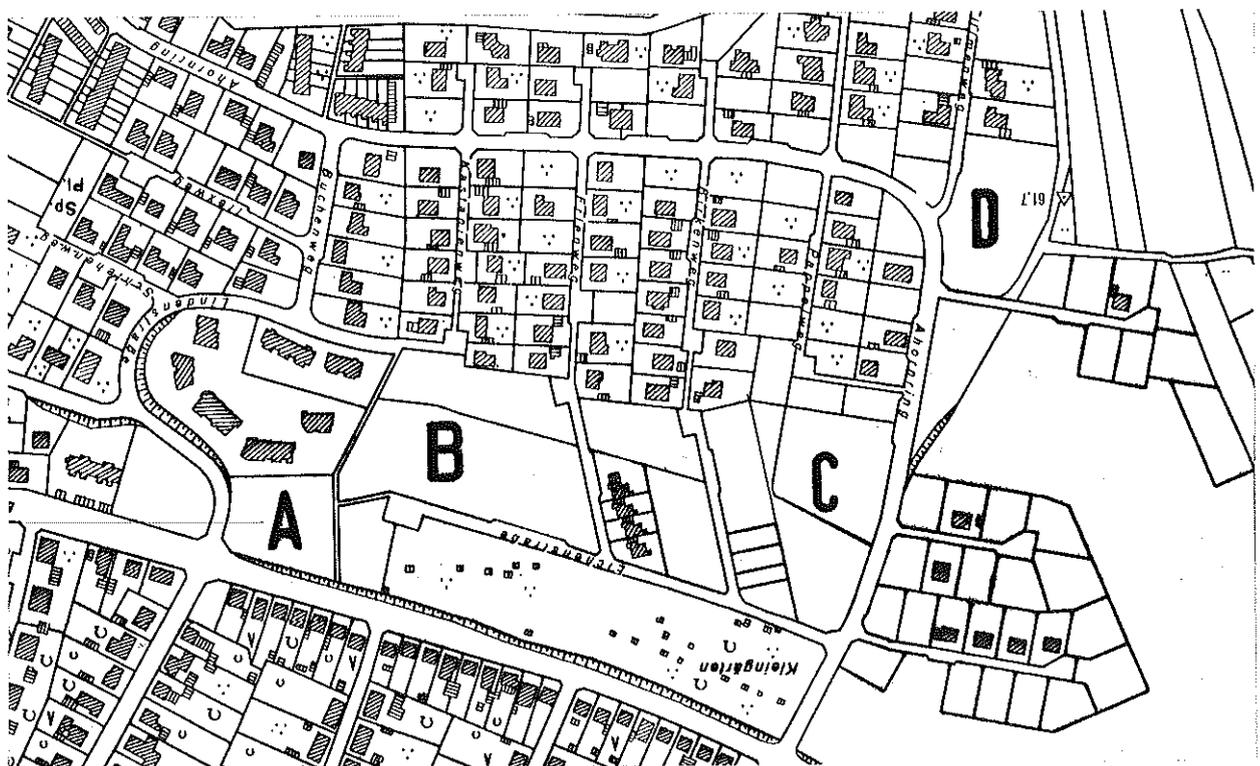
Bevor nun weitere Haushaltsmittel der Stadt Walsrode durch den Neubau von weiteren Erschließungsanlagen gebunden wurden, wird mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXXV "Bismarckring II" auf den noch unbebauten und ursprünglich für eine Mehrgeschoß- bzw. Reihenhausbauung vorgesehenen Flächen eine Einfamilienhaus- bzw. eine Hausgruppenbauung zugelassen.

Auf einem nicht geänderten Bereich an der Eichenstraße soll die begonnene Reihenhausbauung fortgesetzt werden können. In unbebauten Bereichen der Bebauungspläne "Bismarckring I" und "Bismarckring III" verbleiben darüber hinaus noch Grundstücke für eine mehrgeschossige Bauung.

Das Baugesetzbuch verlangt in § 1 Abs. 5 einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die vorgesehene geringere Grundstücksausnutzung (geringere Verdichtung der Bauung) scheint dieser Forderung entgegenzustehen. Weil andererseits auch landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen, hält es die Stadt Walsrode für günstiger, auf den jetzt brachliegenden Flächen eine Bauung zu fördern, statt z.Z. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Flur 14 der Gemarkung Walsrode und ist in dem nachfolgenden Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5000 dargestellt.



Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:

Katasteramt Fallingbostal

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung der Bebauungsplanänderung.

4. Geplante Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - wurde nicht geändert. In dem für die frühzeitige Bürgerbeteiligung ausgearbeiteten Vorentwurf dieser Bebauungsplanänderung war vorgesehen, eine max. zweigeschossige Bebauung mit der nach § 17 BauNVO max. zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl auszuweisen. Lediglich bei der Teilfläche D ist eine, von den südöstlich angrenzenden Flächen abgeleitete, geringere Grundstücksausnutzung vorgesehen.

Weil sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mehrere Betroffene für ein geringeres Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit, ausgesprochen haben, um den Charakter des entstandenen Einfamilienhausgebietes zu wahren, wurde in einem überarbeiteten Entwurf für die Teilflächen B und C ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Jedoch sollen in diesen Teilflächen neben der offenen Bauweise auch Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig sein, um einen z.Z. nicht absehbaren Bedarf an Reihenhäusern ggf. decken zu können.

In den Teilflächen B und C wurden darüber hinaus aufgrund von Anliegeräußerungen die überbaubaren Grundstücksflächen und die unverbindliche Grundstücksaufteilung im Bebauungsvorschlag geändert. Ansonsten wird zur näheren Erläuterung der geplanten Festsetzungen auf die entsprechenden Aussagen der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen. Das gleiche gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.

Aufgrund einer von der Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregung wird die Richtfunktrasse Nr. 209 der Deutschen Bundespost nachrichtlich dargestellt. Bedingt durch die Höhenlage der Richtfunktrasse (19 m über Grund) sind keine Änderungen der geplanten Festsetzungen erforderlich geworden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Teilflächen schließen an ausgebauten Straßen an. Der Querschnitt dieser Straßen entspricht der RAST-E.

Um die Teilflächen in der Tiefe zu erschließen, wurden - soweit erforderlich - neue Stichstraßen geplant. Wegen der geringen Länge und der geringen Anzahl von Wohnungen, die von diesen Stichstraßen erschlossen werden, wurde auf Wendeplätze verzichtet.

Öffentliche Parkplätze sind ausreichend vorhanden, insbesondere wenn - wie geplant - an einem Wendeplatz der Eichenstraße noch drei öffentliche Parkplätze zusätzlich ausgebaut werden.

5.2 Sonstige Erschließung

a) Versorgung:

Für die Grundstücke kann eine öffentliche Trinkwasserversorgung, Elt und Erdgasanschluß (Träger Stadtwerke Walsrode) sowie Telefon und Breitbandkabel (Träger Deutsche Bundespost) sichergestellt werden. Das Fernmeldeamt 2 Hannover wurde wünschgemäß so früh wie möglich vom geplanten Baubeginn unterrichtet.

b) Entsorgung:

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann über das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

Eine örtliche Versickerung ist zwar aus ökologischen Gründen grundsätzlich sinnvoll, aber weil das Baugebiet im Wasserschutzgebiet (siehe Ziffer 7) liegt und aufgrund des bindigen Bodens eine Versickerung nur über tiefe Sickerschächte möglich wäre, scheidet diese Art der Regenwasserentsorgung aus.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das WWA Verden eine fehlende Übersicht über die durch Regenwasserkanalisation zu beseitigenden Oberflächenwassermengen und deren Vorflutmöglichkeiten bemängelt. Ein der Unteren Wasserbehörde vorliegender Antrag der Stadt Walsrode auf Einleitungserlaubnis in die Vorfluter enthält eine Übersicht über die vorhandene und geplante Situation der Oberflächenentwässerung im Stadtgebiet. Das WWA Verden wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen.

6. Städtebauliche Werte

Teilfläche A:	WA-Gebiet	Brutto	4 341 m ²
	././ Verkehrsfläche		225 m ²
		Netto	4 116 m ²

Teilfläche B:	WA-Gebiet	Brutto	14 305 m ²
	./.	Verkehrsfläche	399 m ²
		Netto	13 906 m ²
Teilfläche C:	WA-Gebiet	Brutto	9 354 m ²
	./.	Verkehrsfläche	442 m ²
		Netto	8 912 m ²
Teilfläche D:	WA-Gebiet		6 057 m ²
Gesamt:	WA-Gebiet	=	32 991 m ²
	Verkehrsflächen	=	<u>1 066 m²</u>
			34 057 m ²

Bei 31 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern (s. Bebauungsplanentwurf) und einer durchschnittlichen Belegung von 4 Einwohnern je WE ergibt sich eine Besiedlungsdichte von 37,5 EW/ha.

7. Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Grünenthal

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, liegt der größte Teil des Änderungsgebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Grünenthal der Stadtwerke Walsrode, dessen Verordnung die Bezeichnung: "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH im Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.01.1983" (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 für den Reg. Bez. Lüneburg vom 15.02.1983) trägt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Wasserschutzgebiet bereits behördenverbindlich festgestellt worden. Für die nach § 4 der o. a. Verordnung beschränkt zulässigen und genehmigungspflichtigen Handlungen und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der neuen Erschließungsanlagen erforderlich sind, wird die Stadt Walsrode eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

Lediglich das Versickern von Niederschlagswasser (konzentriertes Einleiten über Sickerschächte etc.) auf den Grundstücken ist verboten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre ohnehin wegen des vorhandenen Lehmbodens nur mit einem hohen Aufwand möglich. Das Versickerungsverbot ist daher praktisch ohne große Bedeutung für die künftigen Grundstückseigentümer. Angesichts der Tatsache, daß der Grundwasserstand im geplanten Baugebiet sehr tief - ca. 20 m unter der Erdoberfläche - liegt, der anstehende Boden relativ wasserundurchlässig ist (Lehm), die geplante Bebauung mit Erdgas beheizt werden kann (keine ...

Ölheizung mit Öltanks erforderlich) und eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, ist eine Gefährdung des geschützten Grundwassers weitestgehend ausgeschlossen.

8. Weitere öffentliche Belange

8.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III" hat die Stadt Walsrode vom TÜV Hannover e. V. ein Schallschutzgutachten anfertigen lassen.

Das Gutachten hat ergeben, daß die Verkehrslärm-Isophonen von 45 dB(A) in etwa der Höhe der Eichenstraße und von 50 dB(A) am Rand des Bismarckringes (jeweils Nachtwerte) verlaufen.

Da sich weder bei den Berechnungsmethoden, noch bei den Berechnungsgrundlagen (prognostiziertes Verkehrsaufkommen, Geschwindigkeit, LKW-Anteil etc.) wesentliche Veränderungen ergeben haben, sind die Ergebnisse übertragbar.

Danach wird der von der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" Fassung 5/1987 im Beiblatt empfohlene Orientierungswert von 45 dB(A) nachts lediglich bei der Teilfläche A geringfügig überschritten.

Weil die Teilfläche A entlang der Straße Bismarckring nur eine Länge von rd. 80 m hat, wären passive Lärmschutzmaßnahmen an der Straße (Schallschutzwand bzw. -wall) nicht effektiv.

Die Stadt Walsrode als Planungsträger und Grundstückseigentümer hält es, auch weil die Überschreitung relativ gering ist und weil die Orientierungswerte im nördlichen Bereich der Teilfläche A schon wieder eingehalten werden, für das günstigste, die künftigen Bauherren bzw. Grundstückserwerber hier in der Begründung und in den Kaufverträgen auf dieses Problem aufmerksam zu machen und zu empfehlen, durch entsprechende Grundrißanordnung die Immissionen zu mildern.

8.2 Ökologie, Umwelt- und Naturschutz

Weil mit der geplanten Bebauung nicht in ökologisch bzw. für den Naturhaushalt wichtige Landschaftsbereiche eingegriffen wird, sondern ganz im Gegenteil mit einer zentralen Entsorgung und der Möglichkeit einer umweltfreundlichen Beheizung mit Erdgas dem Umweltschutz gedient wird, dürften Belange der Ökologie, des Umwelt- bzw. Naturschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

8.3 Öffentliche Kinderspielplätze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Bismarckring II" wurde ein Nachweis zur Kinderspielplatzversorgung geführt. Obwohl sich durch diese Bebauungsplanänderung die geplanten Wohneinheiten verringern, wird der geplante Kinderspielplatz in der damals ermittelten Größe beibehalten.

9. Kosten der Erschließung

Teilfläche	Straßenbau und RW	Schmutzwasser- kanal	Straßen- beleuchtung
A	36 000,00	16 000,00	2 000,00
B	65 000,00	28 000,00	4 000,00
C	74 000,00	33 000,00	4 000,00
D	<u>6 000,00</u>	<u>7 000,00</u>	<u>--</u>
	181 000,00	84 000,00	10 000,00

Die Baukosten für Straßenbau, Abwasserentsorgung und Straßenbeleuchtung belaufen sich auf DM 275 000,00.

Hinzu kommen die Kosten für den Grunderwerb, die bei 56,00 DM/m² und einer öffentlichen Verkehrsfläche von 1 061 m² 59.416,00 DM betragen.

10. Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Walsrode stehen jährl. 400.000 DM für den Neubau von Straßen zur Verfügung. Aus diesem Betrage sollen die Kosten für den Ausbau der o.g. Straßen finanziert werden.

Für den Kanalbau stehen Mittel von insgesamt 1,5 Mio. DM zur Verfügung, aus denen der Schmutzwasserkanal für das o.g. Baugebiet finanziert werden kann.

Im Rahmen des Haushaltes 1989 stehen die erforderlichen Mittel zur Verfügung.

11. Grunderwerb

Bis auf die Verkehrsflächen im Teilbereich C, die zum weitaus überwiegenden Teil im Privatbesitz sind, ist die Stadt Walsrode Eigentümerin dieser Flächen. Die Stadt Walsrode wird sich bemühen, nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung die im Privatbesitz befindlichen Verkehrsflächen aufgrund privatrechtlicher Verträge zu erwerben. Sollten die Verhandlungen nicht zum Erfolg führen, wird geprüft, ob eine Enteignung gem. § 85 ff. BauGB beantragt wird.

12. Schlußbemerkung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, von der die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt wurden, sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.