

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 120
„Stadtwerke an der Poststraße“
der Stadt Walsrode
mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“
und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“

Begründung

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss – 01.06.2018

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13 a BauGB	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
1.4	Teilaufhebung von Bebauungsplänen	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Übersichtsplan Standort Stadtwerke	7
2.2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.3	Sonstige planerische Rahmenbedingungen	8
3	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	9
3.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	9
3.2	Belange benachbarter Gemeinden	10
4	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Erschließung	11
4.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	12
4.6	Ver- und Entsorgung	12
5	Bewertung der Umweltbelange	14
5.1	Immissionen	14
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	14
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	15
6	Abwägung und Beschluss der Begründung	15

Anlage 1: Unverbindliches Nutzungskonzept, H&P

Anlage 2: Schleppkurven Sattelzug, H&P Soltau (maßstabslos verkleinert)

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Hauptstandort der Stadtwerke Böhmetal GmbH liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt von Walsrode und umfasst mehrere Grundstücke im Umfeld der Straße Kleiner Graben. Der Hauptverwaltungssitz befindet sich im Gebäude Poststraße 4, das sich an der Ecke Kleiner Graben / Poststraße befindet.

Die baulichen und verkehrlichen Verhältnisse am Standort sind beengt. Die Stadtwerke haben am Standort derzeit keine Möglichkeiten, die Hauptverwaltung zu erweitern. Diesbezüglicher Bedarf besteht in allererster Hinsicht betreffs eines zeitgemäßen (ebenerdig, sprich behindertengerecht, erreichbaren, großzügigen) Sitzungsraumes – auch und insbesondere für Öffentlichkeitsarbeit.

Die Verkehrsführung der Straße Kleiner Graben ist insofern problematisch, dass es regelmäßig zu Behinderungen zwischen dem Zielverkehr Stadtwerke und dem übrigen öffentlichen Verkehr kommt. Die Straße Kleiner Graben ist vergleichsweise schmal, insbesondere der 90Grad-Kurvenbereich mit den dort befindlichen Grundstückszufahrten der Stadtwerke, aber auch der Zuwegung zu den Stellplätzen des Gebäudes Kleiner Graben 22, ist unübersichtlich und führt regelmäßig zu Gefahrensituationen. Letztere ergeben sich aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten infolge des Zielverkehrs zu den westlich gelegenen Schulen auch für die fußläufigen Querungen der Straße Kleiner Graben, sprich für Mitarbeiter, die zwischen den Stadtwerke-Gebäuden hin und her pendeln.

Der nördlich am Hauptverwaltungssitz der Stadtwerke vorbeiführende, an die Poststraße anbindende Verbindungsstück der Straße Kleiner Graben ist verkehrlich überflüssig, wenn die Verkehrsführung der Straße Kleiner Graben über den Parkplatz Poststraße, sprich südlich des Hauptverwaltungssitzes, geführt würde. Das genannte Verbindungsstück wäre verfügbar für anderweitige als verkehrliche Nutzung, sprich es könnte dem Areal der Stadtwerke zugeordnet werden. Die Fläche könnte für einen Anbau an die Hauptverwaltung genutzt werden. Gleichzeitig wird eine direkte Verbindung zwischen einzelnen Teilstandorten geschaffen. Fremdverkehr wird ausgeschlossen. Zu berücksichtigen ist die verkehrliche Erschließung der Flächen in nördlicher Verlängerung der Straße Kleiner Graben (bestehende Grundstückszufahrten) sowie eine fußläufige Verbindung von der Poststraße in Richtung der nördlich gelegenen Kleingärten bzw. im weiteren Verlauf der Sporthalle des Gymnasiums.

Mit den Stadtwerken wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ein Erschließungs- und Nutzungskonzept der Flächen im Geltungsbereich dieses Planes abgestimmt, das Grundlage der Planaufstellung ist, siehe Anlage 1.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Dabei kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Stadt Walsrode von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im zentralen Stadtgebiet von Walsrode und beinhaltet Gemeinbedarfsnutzung und Verkehrsflächen. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungs-

plan als Mischgebiet dargestellt, die Umgebung umfasst ebenfalls Mischgebiete sowie südlich angrenzend an das Plangebiet Parkplatz, siehe Abbildung in Abschnitt 3.1. Das Plangebiet weist eine äußere Erschließung über die Straße Alter Graben sowie die Poststraße auf.

Die Stadt Walsrode betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil ein durch eine Verkehrsfläche geprägter, anthropogen umfeldseitig stark vorgeprägter Bereich nunmehr baulich ergänzt werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzungen hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, das Plangebiet ist < 5.000 m² groß. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, deren Nutzungszweck „Stadtwerke“ eindeutig bestimmt werden kann. Anderweitige Nutzungen des Gemeinbedarfs werden nicht zugelassen, da die Erweiterung der Stadtwerke konkreter Anlass und Begründung der Planaufstellung sind.

Die Verkehrsführung Kleiner Graben soll als öffentliche Verkehrsfläche unter Berücksichtigung hinreichender Abstände zum Gebäude Poststraße 4 über den Parkplatz geführt werden, und zwar möglichst nah an den Bestandsgebäuden der Stadtwerke vorbei, um die sich südlich anschließende Parkplatzfläche möglichst großzügig zu gestalten / erhalten. Der nördliche Bogen der Straße wird in der Folge abgehängt und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die Erschließung dort bisher angebundener Bereiche wird über ein Wegerecht aufrechterhalten. Entlang der Nordkante des Plangebietes sichert *ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* die Verbindung von der Poststraße Richtung Norden, die bisher über den Kleinen Graben erfolgte.

Mit der Planung werden städtebauliche Zielsetzungen, hier Eröffnung von Entwicklungsflächen für die zentral im Stadtgebiet gelegenen Stadtwerke, wie auch verkehrliche Zielsetzungen, hier Optimierung der Verkehrsführung vor dem Hintergrund Sicherheit und Klarheit, umgesetzt. Der Standort der Stadtwerke, dessen auch nicht motorisiert gut erreichbare Lage im zentralen Stadtgebiet mit Blick auf die (derzeit ca. 90) Arbeitsplätze wie auch den Bürgerservice als Versorgungsunternehmen zu begrüßen ist, kann somit langfristig gesichert werden.

Klarstellend werden die im Bestandsplan Nr. 11 südlich des Stadtwerke-Areals festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze, vgl. folgende Abb. 1, überplant und als öffentliche Parkplatzfläche, entsprechend der südlichen Anschlussfläche, festgesetzt. Dies entspricht den tatsächlichen örtlichen Nutzungsgegebenheiten.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Um die neue Verkehrsführung umzusetzen, werden planbedingt bauliche Maßnahmen an mehreren Stellen erforderlich: Umgestaltung Nordkante Parkplatzareal Poststraße – bei möglichst weitgehender Erhaltung der Stellplatzanzahl, Umgestaltung östliche Spange Kleiner Graben, Neuerstellung Fuß-/Radweg. Die nördliche Spange Kleiner Graben wird weitestgehend zurückgebaut. Hinzuweisen ist am Rande darauf, dass der Zustand der Oberfläche der Straße Kleiner Graben im hier überplanten Abschnitt ohnehin sanierungsbedürftig wäre: Diese Sanierung entfällt nunmehr für die Stadt.

Mit der Planung wird gegenüber dem Ist-Zustand keine nennenswerte Neuversiegelung eintreten. Die Planung wirkt sich jedoch auf das kleinräumige Stadtbild aus.

Die Lage einer Regenwasserleitung, DN 500, ist insbesondere zu berücksichtigen, da deren Verlegung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. *Zudem ist eine Schmutzwasserleitung DN 200 zu beachten, siehe folgende Abb. 3.*

1.4 Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 120 werden Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 11 „Stadtmitte I“ aus dem Jahr 1968 und Nr. 31 „Östlich der Sunderstraße“ aus dem Jahr 1978 überplant und damit aufgehoben. Die von der Aufhebung betroffenen Teilflächen sind in den Abbildungen 1 und 2 markiert.

Abb. 1: B-Plan 11, unmaßstäblich – Teilaufhebungsfläche markiert

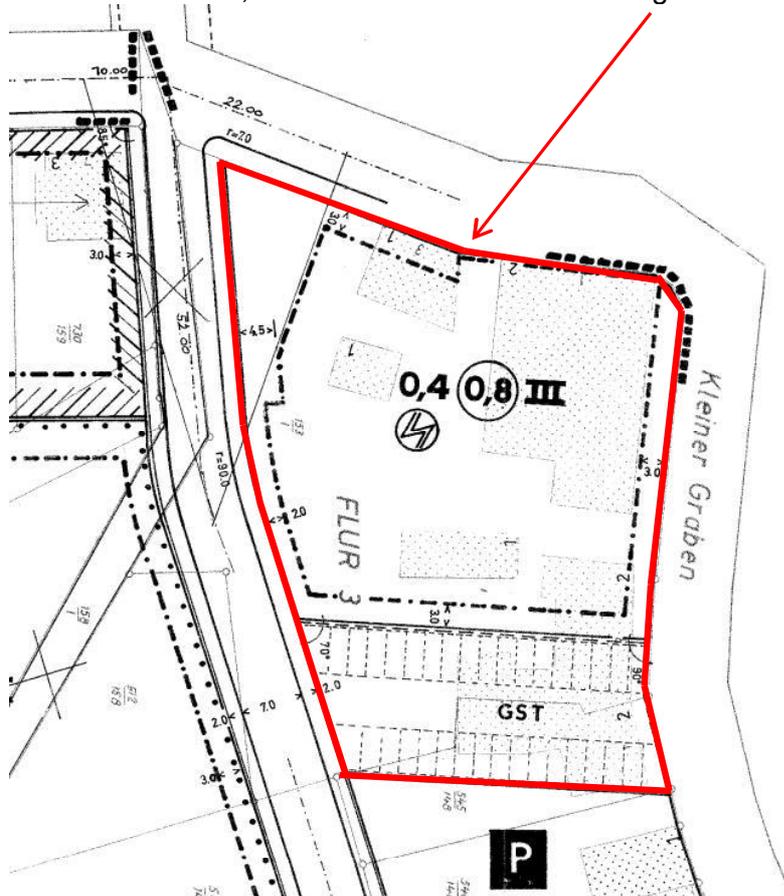
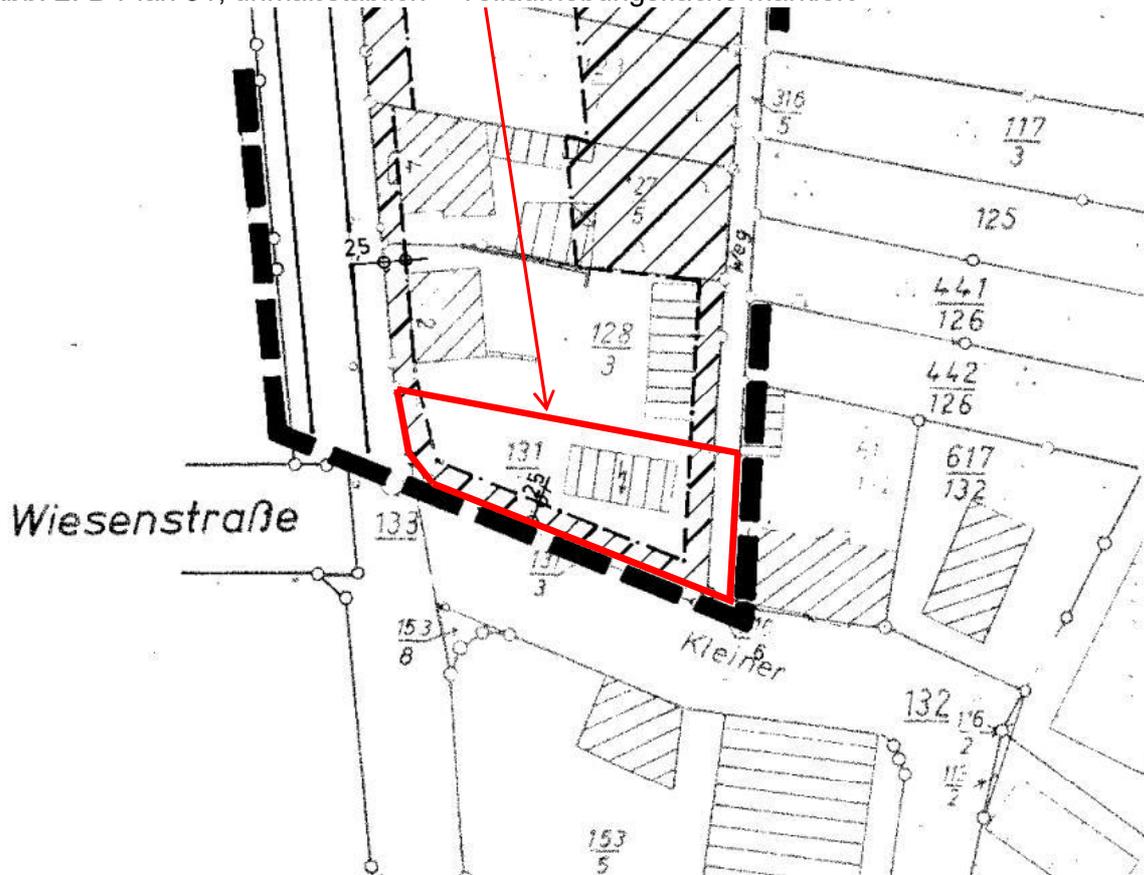


Abb. 2: B-Plan 31, unmaßstäblich – Teilauflöbungsfläche markiert

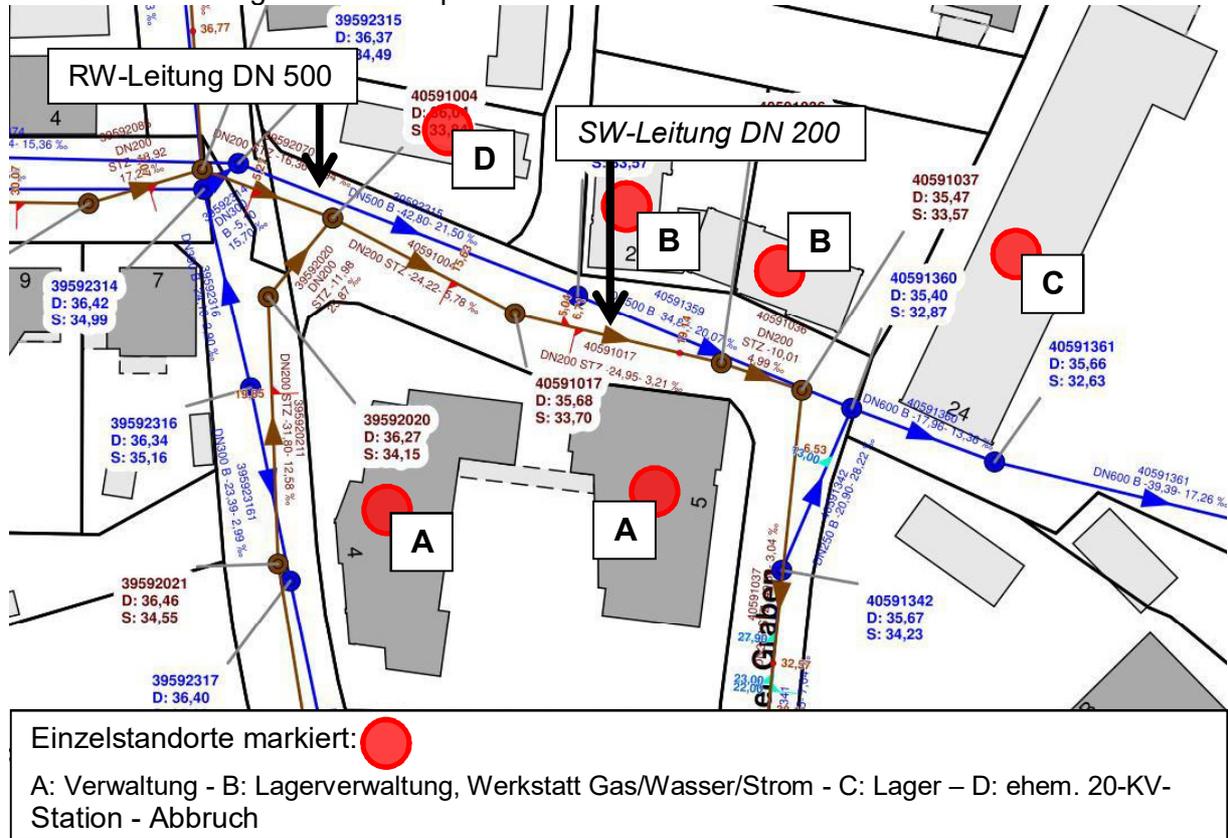


Wie aus den Abbildungen ersichtlich setzt Bebauungsplan Nr. 11 bereits eine Nutzung für die Stadtwerke fest, einhergehend mit hohen Ausnutzungsziffern. Bebauungsplan Nr. 31 setzt für die Teilauflöbungsfläche ein allgemeines Wohngebiet, WA, fest. Mit der Planung erfolgt somit ein Heranrücken der potentiell emissionsträchtigen Nutzung an eine empfindliche Nutzung. Abschnitt 5.1 dieser Begründung geht darauf näher ein.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Übersichtsplan Standort Stadtwerke

Abb. 3: Kleinräumiger Übersichtsplan – unmaßstäblich



2.2 Beschreibung des Plangebietes



Bild 1: Nordspange Alter Graben



Bild 2: Parkplatz: Vorhand. Verkehrsführung



Bild 3: Zufahrt Gebäude Kleiner Graben 22

Bild 4: Kleiner Graben, nordöstlicher Abschnitt

Das Plangebiet umfasst die baulichen Anlagen der Stadtwerke sowie öffentliche Verkehrsfläche sowie Stellplatzfläche und ist daher zu großen Teilen versiegelt. Grünstrukturen, die einer näheren Betrachtung oder gar Regelung im Verfahren bedürfen, finden sich nicht im Plangebiet. Die in Bild 4 erkennbaren straßenbegleitenden Gehölze im Bereich östlich Kleiner Graben bleiben unberührt. Der in Bild 4 erkennbare Einzelbaum an der Einfahrt zum Stadtwerke-Hof südlich von Gebäude Nr. 5 soll möglichst erhalten werden, jedoch kann dies erst bei Konkretisierung der Straßenplanung abschließend geklärt werden.

2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende weitere planerische Randbedingungen wird zudem hingewiesen:

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.). Es besteht jedoch nach Kenntnis der Gemeinde kein unmittelbarer Anlass für diesen Hinweis, da Kenntnisse über Altlasten nicht vorliegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen. Da das Vorhaben südlich an das alte Siedlungsareal von Walsrode angrenzt, greifen die Bauvorhaben möglicherweise in ungestörte archäologische Fundstellen ein und das Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden kann nicht ausgeschlossen werden. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, empfiehlt die Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, größere Bodeneingriffe durch einen Sachverständigen begleiten zu lassen.

Weiterhin befinden sich, neben der großen Regenwasserleitung noch weitere Leitungen im ehemaligen Straßenraum der Straße Kleiner Graben, auf die der allg. Hinweis III vorsorglich hinweist, u.a. eine Schmutzwasserleitung, deren Verlegung ebenfalls mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden ist, zum jetzigen Zeitpunkt jedoch geplant ist.

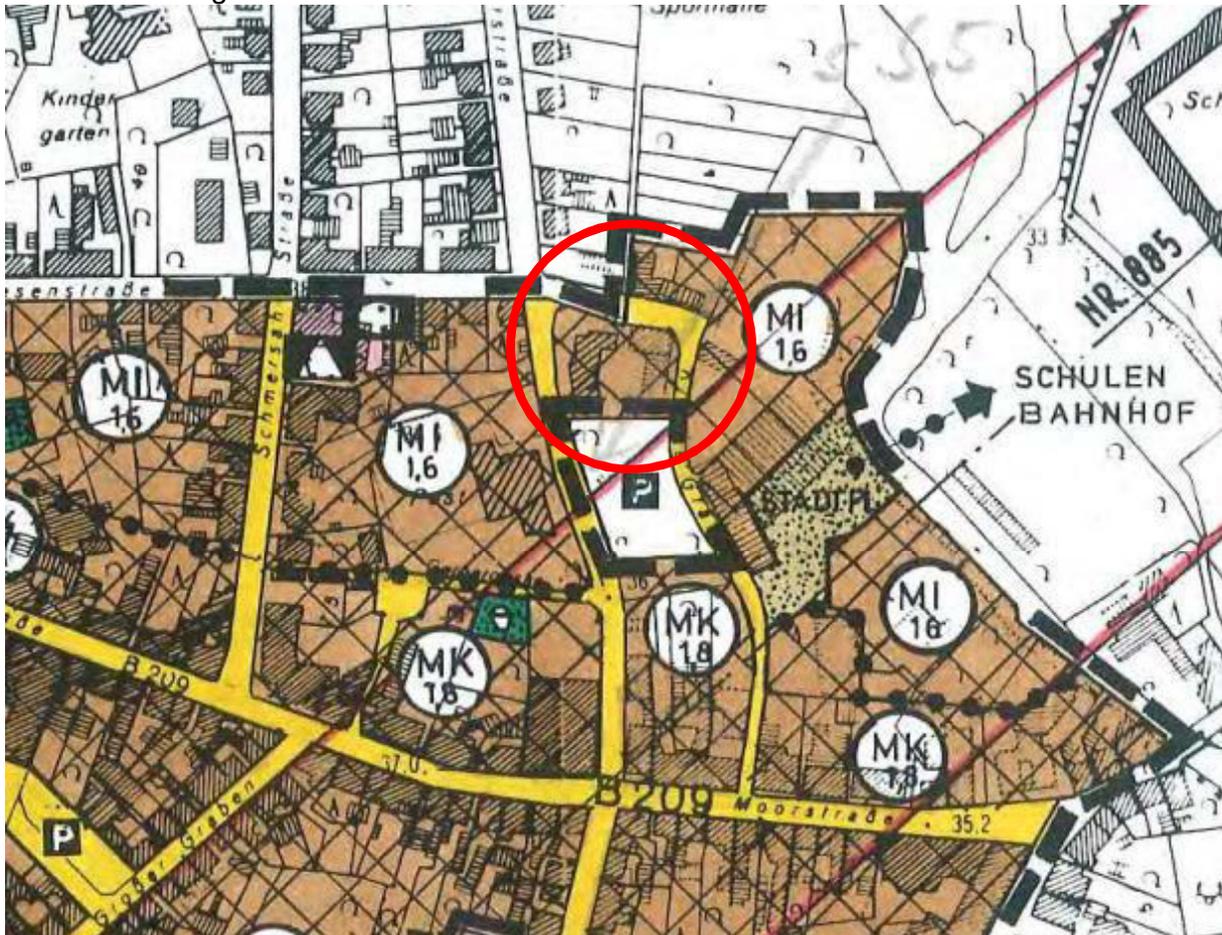
3 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Blick auf das Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Der Umfang der Gemeinbedarfsfestsetzung ist im Kontext zu den umgebenden Mischgebietsnutzungen als untergeordnet zu betrachten, so dass aus Sicht der Stadt Walsrode für diese kleinräumige Fläche von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auszugehen ist und hier von einer Berichtigung des F-Plans abgesehen werden kann.

Abb. 4: Ausschnitt wirksamer FNP der Stadt Walsrode, hier 31. Änderung „Innenstadt“, ohne Maßstab – Plangebiet markiert



Raumordnerisch-landesplanerische Belange werden infolge der Kleinräumigkeit und des Inhalts der Planänderung erkennbar nicht berührt.

3.2 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

4 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“.

Die Stadtwerke nehmen eine öffentliche Aufgabe wahr und dienen der Allgemeinheit. Ausweislich der Homepage der Stadtwerke obliegen ihr folgende Aufgaben:

„Alleinige Gesellschafterin der Stadtwerke Böhmetal GmbH ist die Kommunale Dienstleistungen Böhmetal GmbH mit ihren Gesellschaftern Stadt Bad Fallingbostal und Stadt Walsrode zu je 50 % Der Stadtwerke Böhmetal GmbH obliegt neben den Versorgungsaufgaben Strom, Gas und Wasser, die Betriebsführung des bei der Kommunale Dienstleistung Böhmetal GmbH angesiedelten Stadthallenbetriebes in Walsrode und der Bädergesellschaft Böhmetal mbH als Schwestergesellschaft mit vier Bädern. Das neue Blockheizkraftwerk im Hallenbad Walsrode wird von den Stadtwerken betrieben. Der erzeugte Strom wird an die Bädergesellschaft veräußert.

Aus dem Unternehmenszweck heraus nehmen die Stadtwerke Böhmetal, auf der Grundlage eines am 23.02.1989 geschlossenen umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages, alle Aufgaben der technischen und kaufmännischen Betriebsführung für den Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostal (WVF) wahr“.

Wirtschaftliches Gewinnstreben ist als untergeordnet anzusehen – die Festsetzung der Nutzungen im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche mithin folgerichtig.

Konkret beschränkt sich der Katalog zulässiger Nutzungen auf die bereits am Standort bestehenden Verwaltungsnutzungen, konkretisiert und ergänzt um die geplanten Erweiterungsoptionen.

Darüber hinaus sollen technische Anlagen oder dergleichen am Standort ausnahmsweise zulässig sein, nämlich in klarer räumlicher Unterordnung zur Hauptnutzung sowie unter Berücksichtigung möglicher Emissionen. Die explizite Erwähnung solcher Nutzungen, die andernorts ggf. nach § 19 Abs. 4 BauNVO als Nebenanlagen (auch außerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig wären, begründet sich darin, dass diese im vorliegenden Fall Status einer Hauptnutzung einnehmen können, sprich für sich selbst stehen - zumindest nicht der hier im Plangebiet vorwiegend vorliegenden Verwaltungs- und Büronutzung dienen.

Das bedeutet, ohne dass es näherer Erwähnung / Festsetzung bedarf: Alle anderen im Rahmen der (technischen) Betriebsführung der Stadtwerke anfallenden Nutzungen sind unzulässig, so z.B. sonstige technische, logistische oder sonstige handwerklich-gewerbliche Nutzungen. Das gilt z.B. auch für Materiallagerung mit damit verbundenen Lkw-Verkehr / Schwerverkehr.

Der Störgrad des Plangebietes kann insofern einem Mischgebiet gleichgesetzt werden, was auch der Flächennutzungsplandarstellung entspräche. Von einer immissionsseitigen Einfügung der Verwaltungs-/Büronutzung kann ohne näheren Nachweis ausgegangen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte“ wird der hier zwischen Kleiner Graben und Poststraße überplante Bereich mit einer Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4 und einer Geschossflächenzahl, GFZ, von 0,8 festgesetzt, ergänzt durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen.

Für das hier vorliegende Verfahren wird die GRZ auf 0,6 erhöht, so dass unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Ausnutzung bis 0,8 zulässig wird (bei Beibehaltung der GRZ von 0,6 wäre die Obergrenze inkl. Nebenflächen „lediglich“ 0,6, was angesichts der Anrechnung der bisherigen öffentlichen Straßenflächen kaum noch Entwicklungsspielraum ermöglicht hätte).

Die Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden bei 0,8 bzw. III belassen, um sicherzustellen, dass – bei Ausnutzung der Geschossigkeit, eine städtebaulich-gestalterisch ansprechende Einfügung, ggf. Staffelung, der Bebauung erzielt wird.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Hinweis zur Klarstellung: Die durch Planzeichen abgegrenzte Fläche für Gemeinbedarf ist vollständig die zur Ermittlung der Ausnutzungszulässigkeiten anrechenbare Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauNVO sichern hinreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken. Zudem wird die Lage der DN 500 Regenwasserleitung berücksichtigt, indem auch dazu hinreichende Abstände eingehalten werden.

4.4 Erschließung

Mit der Verlegung der nördlichen Spange der Straße Alter Graben an die Südkante des Geltungsbereichs, sprich entlang des Nordrandes der angrenzenden öffentlichen Parkplatfläche, bleibt die bisherige Verkehrsführung öffentlicher Straßen grundsätzlich bestehen. Lediglich der Anbindungspunkt an die Poststraße verschiebt sich ca. 50 m nach Süden. Erhebliche Nachteile oder Einschränkungen ergeben sich für die Verkehrsteilnehmer daraus nicht. Sämtliche nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen werden „eingezogen“ im Sinne § 8 Nds. Straßengesetz (NStrG).

Grundlage der Festsetzungen der Verkehrsflächen und Kurvenradien sind Vorentwürfe der Straßenplanung von H&P, Soltau, die als größtanzunehmendes Fahrzeug die Schleppkurven eines Sattelzuges (18 m Länge) angesetzt haben, siehe Anlage 2 (verkleinerte Darstellung). Damit wird die Planung nicht nur den verkehrlichen Anforderungen an die Belieferung der Stadtwerke gerecht, sondern berücksichtigt auch die mitunter durch überlange Achsabstände gekennzeichneten Fahrzeuge der Marktbeschicker.

Der festgesetzte Fahrbahnquerschnitt von 6 m sichert einen komfortablen Begegnungsverkehr für die Mehrzahl der zu erwartenden Verkehrssituationen. Lediglich für Sattelzüge sehen die neuen Verkehrsflächen im Sinne einer Flächenminimierung für die neue Ost-West-Spange ein Überfahren der „imaginären“ Mittelbegrenzung vor, sprich ein entsprechendes „Ausholen“ des Fahrzeugs, was mit Blick auf die örtlichen Sichtverhältnisse und die Seltenheit des Ereignisses hinnehmbar ist.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche enthält zudem einen 1,50 m breiten Fußweg an der Südseite der Fahrbahn, sprich der festgesetzte Gesamtquerschnitt liegt bei 7,50 m.

Die künftig dann interne Erschließung der Gemeinbedarfsfläche, sprich die Fortführung der Straße Kleiner Graben nach Norden inklusive der Anbindung der Stellplätze und Garagen des Gebäudes Kleiner Graben 22 erfolgt über ein Wegerecht, sprich ein festgesetztes Geh-, fahr- und Leitungsrecht, das dann auch die Ver- und Entsorgungsleitungen abdeckt. Die Flächen gehen in das Eigentum der Stadtwerke über. Die Anbindung von Gebäude Nr. 22 wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert (bei Bedarf Baulasteintragung).

Im Bereich des Parkplatzes gehen 16 Stellplätze an der Nordkante, im Übergang zum Stadtwerke-Grundstück verloren, von denen 2 Plätze als Aufstellflächen für Wertstoffcontainer beansprucht wurden. Der Verlust der Stellplätze kann über eine Verlängerung der bestehenden Stellplatzreihen bis an die neue Straßenführung zum Großteil kompensiert werden. 12 Stellplätze können neu erstellt werden, alternativ 11 Stellplätze zzgl. eine Müllsammelplatzes, vgl. Anlage 2.

Die Anbindung der Kleingärten nördlich des Plangebietes erfolgt über ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ausgehend von der Poststraße, dass dann den bestehenden Weg entlang verläuft bis an die Nordkante der Kleingartenparzellen. Darüber erschlossen wird ebenfalls der rückwärtige Teil des Grundstücks Sunderstraße 2, Flurstück 128/4, da die dortige Garagenanlage nicht anders erreichbar ist. Das Wegerecht dient jedoch nicht der verkehrlichen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Sunderstraße 4, 6, 8, Flurstücke 127/5, 123/3, 118, da diese von der Sunderstraße aus erschlossen sind. Dies wird textlich geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Erschließung der Umgebungsnutzungen werden somit vollumfänglich gesichert.

Die Änderung der Festsetzung im südlichen Teil des Plangebietes von „GST“ in „P“ hat praktisch keinerlei Auswirkungen: Bereits derzeit wird die Fläche als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Baulich-gestalterisch ist der Bereich schon einheitlich angelegt und geht nahtlos in die südlich davon ausgewiesene öffentliche Parkplatzfläche über.

4.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser wird dem *im Eigentum der Kommunal Service Böhmatal AöR, KSBt, befindlichen* Regenwasserkanal zugeführt. Da das Maß der Versiegelung gegenüber dem Status-Quo der vollständig versiegelten Straßenparzelle Kleiner Graben abnehmen wird, vgl. festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bzw. Nutzungskonzept im Anhang bedarf es hierzu keiner weiteren Ausführungen. Planbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf die Kapazitäten der Entsorgungsanlagen sind nicht gegeben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, sowohl ver- als auch entsorgungsseitig.

Sollten infolge der geplanten Bebauung Leitungen verlegt werden müssen, wird dies durch den Veranlasser der Planung vorgenommen und bezahlt werden. Dabei handelt es sich u.a. um einen SW-Kanal mit einer Netzlänge von 7,7 km Länge, die an diesen Haltungsbereich mündet. Bei einer Umverlegung aus den zu entwidmenden Bereich heraus sind ca. 120 m Freigefällekanal DN 200 inkl. Schächten herzustellen und Teilstrecken zurückzubauen. Die Sicherung der derzeitigen Anschlüsse im zu entwidmenden Bereich außerhalb des Geländes

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Es ist eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten. Diese Menge kann am Standort aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode.

5 Bewertung der Umweltbelange

5.1 Immissionen

Von der geplanten Nutzung, hier ausschließlich Verwaltung / Büro, wirken keine Immissionen auf umgebende empfindliche Nutzungen ein. Es handelt sich zudem ganz überwiegend um eine Bestandsüberplanung.

Auf die geplanten Nutzungen selbst einwirkende Immissionen sind nicht relevant, da der Verkehr betrieblich bedingt ist, sprich eigenverursacht: Die Sicherung der Verkehrsverbindung über ein Fahrrecht zur Anbindung der nördlich gelegenen Betriebsteile stellt sicher, dass Fremdverkehr sich hier gar nicht einstellen kann. Das bringt mit sich, dass die Verkehrsbewegungen sich auf den Tagzeitraum beschränken werden, d.h. auf den Zeitraum der regulären Arbeitszeit, hier: zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr. Dies ist auch maßgeblich hinsichtlich etwaiger Immissionen auf die östlich gelegene Wohnbebauung als nächstgelegener empfindlicher Nutzung.

Im Vergleich zur aktuellen Situation, wird die künftige Straßenführung eine eindeutige Verkehrsberuhigung mit sich bringen bis hin zu einem nahezu völligen Wegfall des betrieblichen Verkehrs während der Nachtzeit, ausgenommen den Anliegerverkehr zu Gunsten der rückwärtigen Stellplatzflächen und Garagen von Kleiner Graben Nr. 22.

Das Gebäude Kleiner Graben Nr. 22 liegt in einem Abstand von minimal 20 m zur künftigen betriebsinternen Wegeführung. Es ist bauplanungsrechtlich – im Kontext mit den angrenzenden gewerblich geprägten Flächen der Stadtwerke sowie zum südlich angrenzenden Stadtplatz – als Mischgebiet, MI, einzuordnen, vgl. auch FNP-Darstellungen, Abb. 4.

Angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen, insbesondere dem Ausbleiben von nächtlichen Verkehren und der hier in besonderem Maße begrenzten Arbeitszeit der gewerblichen Mitarbeiter, erkennt die Stadt Walsrode keine Immissionsunverträglichkeiten. Die in derlei Fällen oftmals unter Berücksichtigung der TA Lärm (vormals kam für den öffentlichen Straßenraum die sog. Verkehrslärmschutzverordnung¹ zur Anwendung) problematische Betrachtung der „ungünstigsten Nachtstunde“ kommt hier gar nicht zum Tragen.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Mit Blick auf die örtliche Situation ist festzustellen, dass unbenommen der vorgenannten Regelung auch tatsächlich kein erheblicher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu

¹ 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz

erwarten ist, weil insbesondere die Straßenverkehrsfläche Kleiner Graben sich schon vollständig versiegelt darstellt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auch bezüglich der Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist festzustellen, dass etwaige Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht eintreten, da artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Plangebiet nicht anzutreffen sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollten Rodungen von artenschutzrechtlich potentiell relevanten Gehölzen dennoch sicherheitshalber außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden. Ist die Einhaltung des Zeitraums nicht möglich, muss – um dem Tötungsverbot gerecht zu werden – eine fachgutachterliche Begutachtung der Gehölze vorgenommen werden. Das Ergebnis ist dem Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, vorzulegen. Hierauf weist der Plan gesondert hin.

6 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Auf Hinweis des Landkreises wurde der Allg. Hinweis IV um das Vorgehen im Falle der Gehölzrodung außerhalb der angegebenen Schutzzeiten ergänzt.

Die IHK wiederholte ihre Stellungnahme aus der zurückliegenden ersten Entwurfsbeteiligung, deren Inhalte sich aber vornehmlich auf die Baudurchführung bezogen. Auswirkungen auf die Planunterlagen ergaben sich daraus nicht.

Der Kreisbeauftragte für Denkmalpflege brachte keine Bedenken vor, wies aber auf eine möglicherweise notwendige archäologische Begleitung von Tiefbaumaßnahmen hin. Ähnlich hatte sich der Landkreis bereits zur ersten Auslegung geäußert, woraufhin die Begründung bereits ergänzt worden war.

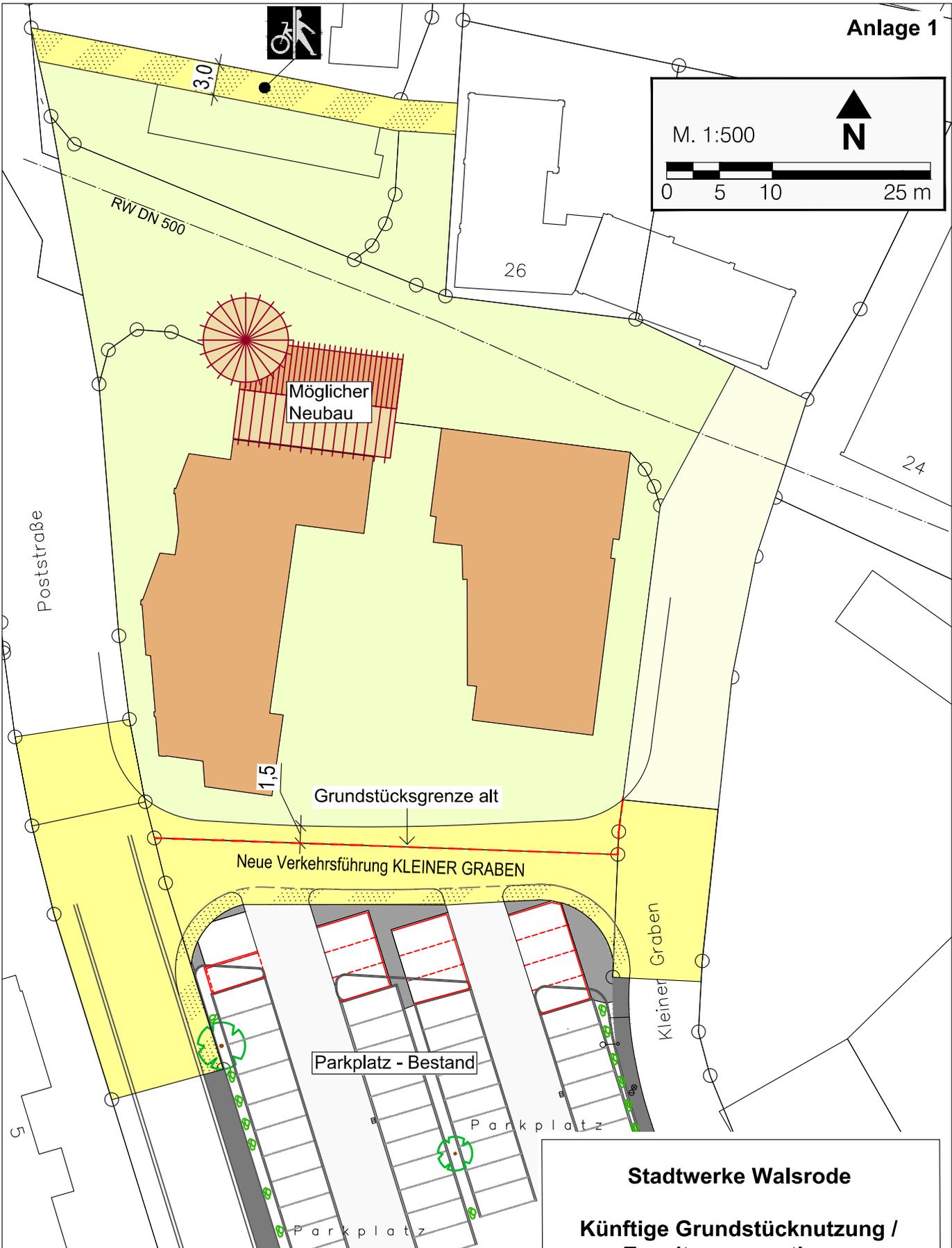
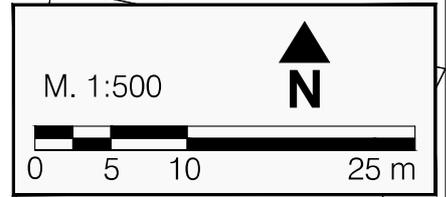
Abgesehen von der Ergänzung des Allgemeinen Hinweises IV und der entsprechenden Passage der Begründung entspricht diese Endfassung somit vollumfänglich der Fassung der erneuten Auslegung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 25.09.2018 beschlossen.

Walsrode, den 12.10.2018

gez. Spöring
Bürgermeisterin



- Baugrundstück Stadtwerke
- Verkehrsfläche öffentlich / privat (Anlieger)
- Rad- und Fußweg, öffentlich
- Stellplätze (neu)

Stadtwerke Walsrode

Künftige Grundstücknutzung / Erweiterungsoptionen

Stand: 27.10.2017

Anlage 2

Schleppkurve Sattelzug – Fahrtrichtung Südwest Ri. Osten



↑
maßstabslose Verkleinerung - N

Schleppkurve Sattelzug – Fahrtrichtung Osten Ri. Südwest



↑
maßstabslose Verkleinerung - N