

**Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118
„Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“
mit örtlicher Bauvorschrift**

der Stadt Walsrode

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für den Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB**

07. März 2018

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung	2
2	Verfahren.....	2
3	Lage des Plangebietes	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Festsetzungen bestehender Bebauungspläne	6
4.4	Städtische Infrastruktur	7
4.5	Belange benachbarter Gemeinden.....	7
5	Städtebauliche Zielvorstellung	7
6	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise	9
6.3	Abstände.....	9
6.4	Erschließung / Rettungswege / Stellplätze (ÖBV).....	10
6.5	Freiflächengestaltung.....	12
6.6	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	12
6.7	Ver- und Entsorgung	12
7	Umweltbelange	13
7.1	Belange des Immissionsschutzes	13
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	14
7.3	Artenschutz	15
7.4	Kompensation	16
7.5	Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel.....	16
8	Flächenbilanz.....	17
9	Durchführungsvertrag	17
10	Abwägung und Beschluss der Begründung	18

Anlage: Verkehrsgutachten Büro Zacharias, Hannover, Juni 2017

1 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung

Während die Stadt Walsrode in den letzten Jahren Wohnbauland für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen ausgewiesen hat¹ (wenngleich der Bedarf auch dafür immer noch nicht gedeckt ist), besteht ein Mangel an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Dieser Mangel betrifft sowohl die Nachfrage nach kleineren Haushalten (zunehmende Singularisierung der Gesellschaft hat kleinere Wohnungsgrößen zur Folge), als auch die Nachfrage älterer Menschen nach barrierefreien Wohnungen.

Die Kreissparkasse Walsrode als Vorhabenträger hat sich im zentralen Stadtgebiet von Walsrode, unweit der Moorstraße als nördlicher Spange des Innenstadtrings und damit unmittelbar im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt der Stadt, ein geeignetes Baugrundstück gesichert und einen Antrag an die Stadt Walsrode auf Bauleitplanung (Anlass der Planaufstellung) gestellt.

Zielsetzung ist es, Wohnungen verschiedener Grundrissgrößen zu erstellen, die das urbane Gefüge am Standort, zwischen ähnlich dimensionierten bestehenden Baukörpern, weiter entwickeln und Walsrode als attraktives Mittelzentrum für die wachsenden Bevölkerungsanteile jenseits typischer Familienstrukturen zu stärken.

Städtebauliche Zielsetzung ist es nicht nur flächenschonend (außenbereichsschonend) zu bauen, sondern dies hier in angemessener Verdichtung zu tun, um a) die vorhandenen geringen Flächenpotentiale bestmöglich auszunutzen² und b) weil die vorgelegten Bau- und Nutzungsformen eindeutig eine Angebotslücke in Walsrode befriedigen.

Die gewählte offene Baustruktur sichert in angemessener ländlich-urbaner Dichte differenzierte räumliche Qualitäten, die vor allem erst durch die bewusst gewählten Abstände der Gebäude untereinander geschaffen werden und ein „auseinanderfallen“ der Bebauungsstruktur verhindern.

Um eine angemessene Qualität der Vorhabenarchitektur sicherzustellen und eine angemessene Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung zu ermöglichen, hat die Stadt Walsrode ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB gewählt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen. Die Hochbauplanung liefert das Büro Niemeyer Planungsgruppe GmbH, Walsrode.

2 Verfahren

Die Stadt Walsrode hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB entschieden, weil das hier geplante Baukonzept hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit und Einfügung in die Umgebung konkreter Regelungen bedarf, die über den in sonstigen Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungsrahmen auf Basis von § 9 BauGB hinausgehen.

Über dem konkreten Vorhaben entsprechende verbindliche Festsetzungen können die Auswirkungen der geplanten Bebauung besser kontrolliert werden, zumal der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der dazu zu schließende Durchführungsvertrag weitere Mög-

¹ Zu nennen als letztes Bebauungsplan Nr. 104 „Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt“

² Eine auf den ersten Blick vergleichbare Potentialfläche findet sich südlich der Gerbergasse, unweit westlich des Plangebietes.

lichkeiten der Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt bieten und teils sogar fordern.

Gegenstand der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- VEP mit zwei Abbildungen,
- Ansicht,
- Vorhabenbeschreibung,
- Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

Die Satzungsinhalte sind auf einem Blatt zusammengefasst.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Sie nimmt daher das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wesentlich mitbegründen würde, mit Blick auf die Planungsziele und die verkehrliche Erschließungssituation nicht erkennbar.

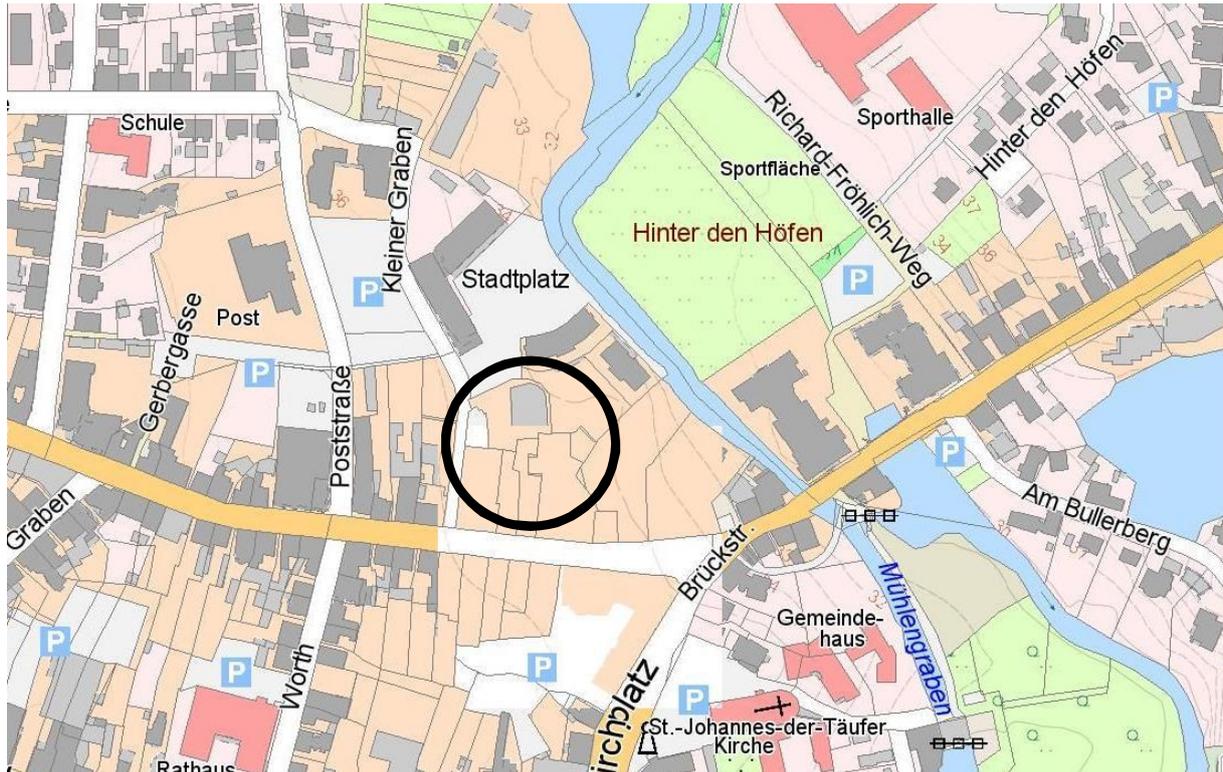
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Hinweis: Sämtliche baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück werden abgerissen.

3 Lage des Plangebietes

Das Baugrundstück, sprich der Geltungsbereich des VEP, liegt im Stadtkern von Walsrode, östlich der Straße Kleiner Graben zwischen Moorstraße, B 209, und dem Stadtplatz. Es beinhaltet im Einzelnen die Flurstücke 39, 139/37, 35/16, 42/2, 45/2, 46/3, 49/2, 36/12, 35/11, einige nur teilweise (vorläufige Angabe), Flur 10, Gemarkung Walsrode. Außerhalb des VEP werden weitere Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, siehe § 12 Abs. 4 BauGB. Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Zur Größe des Plangebietes siehe Abschnitt 8, Flächenbilanz.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan – maßstabslos: Lage des Plangebietes markiert (Quelle: Verden Navigator)



Baumbestand
im Plangebiet

Das Plangebiet ist heute schon durch Gebäude und Stellplatzflächen etc. fast vollständig versiegelt, siehe nebenstehendes Foto.

Baumbestand findet sich lediglich im nordwestlichen Bereich der Stellplatzfläche, südlich der Zufahrt zu den Gebäuden Kleiner Graben 12 / 16.

Foto: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten auf die Stellplatzfläche und die Rückseite der Gebäude an der Moorstraße (Quelle: Niemeyer Planungsgruppe GmbH).

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Walsrode ist im Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017, und im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP, 2015 des Landkreises Heidekreis als Mittelzentrum dargestellt, das als solches u.a. die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten hat. Es ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum bereit zu stellen. Dabei ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Maßnahmen der Innenentwicklung / die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen, vgl. RROP 2015, Entwurf, 2.1.

Anders als in den Grundzentren im Heidekreis beschränkt sich die Wohnbaulandbereitstellung nicht nur auf die Eigenentwicklung. Anders als die Mehrzahl der Grundzentren weist Walsrode aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Attraktivität auch für zum einen Mietwohnungen und zum anderen für kleinere Wohneinheiten auf. Für das hier in Rede stehende Vorhaben besteht eine immense Nachfrage, weil vergleichbare Wohnformen in der geplanten mittleren bis gehobenen Ausstattung in Walsrode nicht existieren.

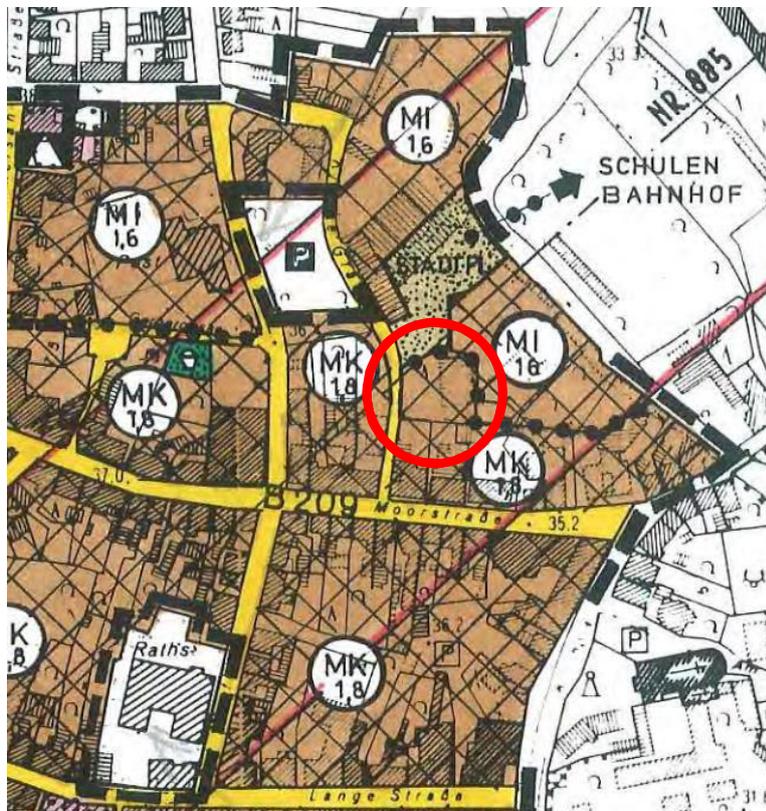
Mit Blick darauf, dass hier Innenentwicklung betrieben wird, dass der Außenbereich gänzlich unberührt bleibt, dass vorhandene verkehrliche Erschließungsstrukturen genutzt werden, dass durch die Bebauungsintensivierung eine Belebung und damit eine auch wirtschaftsstrukturelle Stärkung der Innenstadt erfolgt, erkennt die Stadt Walsrode eine hinreichend fundierte raumordnerische Begründung für das Vorhaben. Gerade mit Blick auf den städtebaulich herausragenden Standort sieht die Stadt Walsrode die Hürden, die ein vermeintlicher Bedarfsnachweis darstellt, als weniger hoch an, als beispielsweise bei der Überplanung von Freilandflächen am Stadtrand. Vielmehr sieht es die Stadt Walsrode an diesem innerstädtischen Standort sogar als zulässig und erforderlich an, attraktive Wohnangebote zu schaffen / anzubieten, um ihrer mittelzentralen Funktion gerecht zu werden und dabei nicht nur einer Abwanderung bestimmter Zielgruppen entgegenzuwirken, sondern diese womöglich sogar neu für das Kleinstadtleben zu begeistern

Die vorliegende Planungskonzeption einer verdichteten Bebauung im innerstädtischen Kernbereich von Walsrode entspricht den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen daher in besonderem Maße: Die Planung schont den Außenbereich und stärkt den Stadtkern Walsrodes. Sie ist bedarfsgerecht, vgl. Ausführungen in der Einleitung – im vorgesehenen Umfang und der geplanten Verdichtung sowie am Standort ist die Bebauung in einem Mittelzentrum funktionsgerecht.

Unter Verweis auf die einleitenden Ausführungen zu Bedarf und Erfordernis kann daher auf weitere Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung verzichtet werden. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ist erkennbar gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

Der folgenden Abbildung ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, hier als Planausschnitt der 31. Änderung, zu entnehmen:



Wirksamer Flächennutzungsplan: Lage Plangebiet markiert

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich Kerngebiet, MK, mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 dar.

Im Norden und Nordwesten schließen Mischgebiete, MI, an, im Westen und im Süden setzt sich das Kerngebiet fort.

Der nördlich gelegene Bereich des Stadtplatzes ist als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen – Wohnen soll also dem untergeordnet sein. Das hier vorliegende Vorhaben dient der Wohnnutzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt demgemäß ein WA, Allgemeines Wohngebiet, fest, da eine Nutzungsmischung, die ein Mischgebiet, MI, begründen würde, genauso wenig erkennbar ist / angestrebt wird wie eine Unterordnung des Wohnens gegenüber den umliegenden Nutzungen im Bereich der Moorstraße, die ein Kerngebiet begründen könnte. Dies gilt selbst dann, wenn die Betrachtung / Beurteilung über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinaus im Süden bis an die Moorstraße und im Westen bis an die Poststraße erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es ist daher festzuhalten, dass die FNP-Darstellungen diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und der FNP beizeiten im Zuge einer Berichtigung anzupassen ist. Dies kann im Zuge der im Verfahren befindlichen vollständigen Neuaufstellung des FNP der Stadt Walsrode erfolgen.

4.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Im Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

4.4 Städtische Infrastruktur

Infolge der Lage des Plangebietes im Stadtkern von Walsrode kann festgestellt werden: Im Nahbereich, d.h. im Umfeld von Moorstraße / Lange Straße befinden sich umfangreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies betrifft nicht nur die Versorgung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs, sondern darüber hinaus auch vielfältige Dienstleistungen, wie Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Geldinstitute, aber auch Cafés, Restaurants und vieles mehr. Am Planungsstandort ist eine Pkw-unabhängige Sicherung der Versorgungsbedürfnisse problemlos möglich. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über eine Bushaltestelle an der Moorstraße, ca. 100 m vom Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus liegen Schulen (u.a. Grundschule Am Markt, Gymnasium Walsrode, Felix-Nussbaum-Oberschule) in fußläufiger Entfernung, weitere Schulen sind problemlos zu erreichen, ebenso Freiluft- und Hallen-Sportanlagen. Letztendlich grenzt auch das Naherholungsgebiet im Umfeld der Böhmeniederung nahezu direkt an das Plangebiet an.

Der nächstgelegene Kindergarten / Hort an der Von-Hodenberg-Straße liegt ca. 600 m entfernt und ist insofern ebenfalls noch fußläufig zu erreichen. Mit Blick auf die Zielrichtung, am Standort nicht primär Familien / junge Familien anzusprechen, vgl. Einleitung, kann die Frage etwaiger dort verfügbarer Kapazitäten hier hinten an gestellt werden, ebenso wie die Frage der Spielplatzversorgung.

4.5 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden werden beteiligt und haben Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

5 Städtebauliche Zielvorstellung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Objekte, die ausschließlich oder primär dem Wohnen dienen, und die ebenfalls verdichtete Bauformen darstellen. Zu nennen sind die Objekte Kleiner Graben 12 und 16 sowie 20 und 22, die im Umfeld des Stadtplatzes einen wohnbaulichen Schwerpunkt darstellen. Nur an wenigen Stellen in der Kernstadt gibt es die Möglichkeit, zentrumsnahe Wohnungen zu realisieren, um damit ein Gegengewicht zu den vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Baugebieten in den städtischen Randlagen geschaffen werden.

Die Bebauung mit angestrebten max. 68 Wohnungseinheiten erfüllt die Ansprüche an ein urbanes Wohnquartier und wird somit den verschiedensten Zielgruppen (Familien, Singles, Senioren – barrierefreie Wohnungen) gerecht. Die hierfür notwendige Dimensionierung der Häuser ergibt sich dabei aus den Mindestmaßen funktionsgerechter Grundrisslösungen.

Die verdichtete Bauungskonzeption erlaubt gleichzeitig in hinreichendes Maß an Grün- und Freiflächen, innerhalb dessen Fußwegverbindungen realisiert werden können, so dass auch Außenbereichsqualitäten gesichert werden, die einem ländlichen Mittelzentrum entsprechen. M.a.W.: Das Plangebiet wird sich im Wechsel von Bebauung und Freiraum in die Umgebung einfügen. Die Freiräume sollen als begehbare Grünflächen angelegt und mit unterschiedlichen Gehölzanzpflanzungen gärtnerisch gestaltet sowie durch Aufenthalts- und Sitzbereiche gegliedert werden. In diese Grünflächen können auch Spiel- und Bewegungsflächen für Kleinkinder (0-3 Jahre) gem. NBauO n.F. integriert werden. Aufgrund der Lage auf der Tiefgarage sind der Bepflanzungsintensität Grenzen gesetzt.

Der ruhende Verkehr wird ohne erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild zu großen Teilen unterirdisch untergebracht. Die verkehrlichen Abläufe berücksichtigen die teils schmalen Straßenverhältnisse.

Die Bebauung selbst orientiert sich in der Geschossigkeit und Höhenentwicklung am Gebäude Kleiner Graben Nr. 20 – ohne dessen der Ursprungsbebauung geschuldeten „fabrikartigen“ Fassadengestaltung aufzunehmen. Vielmehr weichen die geplanten Gebäude von der Straßenachse Kleiner Graben zurück, so dass die Sichtachse aus Ri. Süden kommend auf das Gebäude Nr. 20 und dessen Wirkung im Stadtraum nicht beeinträchtigt wird. Mit Blick auf die Höhenentwicklung ist auch anzuführen, dass auch die Gebäude an der Moorstraße, insbesondere Nr. 10, eine vergleichbare Gesamthöhe aufweisen, der First die Planobjekte sogar überragt, und die bereits die straßenbegleitenden Gebäude an der Moorstraße in ihrer Erscheinung und Maßstäblichkeit, vgl. dazu auch Foto auf S. 4, einem innerstädtischverdichteten Anspruch entsprechen.

Insgesamt dient die Planung einer Stärkung des Stadtkerns, auch mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und Standortsicherung vorhandener und weiterer anzusiedelnder Handels- und Versorgungsstrukturen. Dazu wird eine den Standortverhältnissen entsprechende bauliche Verdichtung vorgenommen, mit der eine Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der vorhergehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Regelungen / Vorgaben des VEP eindeutig wiederfindet, setzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der einerseits hinreichend eng ist, um die Umsetzung der VEP-Inhalte auch zu gewährleisten, andererseits aber gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen regelt unter Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB die Umsetzung konkreter Nutzungen analog der Regelungen im Durchführungsvertrag, der wiederum auf dem VEP basiert. Geringfügige Abweichungen vom VEP sind daher insoweit zulässig, wie sie im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Auf örtliche Bauvorschriften kann verzichtet werden, da über den VEP, die Vorhabenbeschreibung sowie die im VEP verankerte Fassadenansicht eine erheblich eindeutiger und inhaltstiefere Regelung getroffen werden kann als über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Satzung eines „üblichen“ B-Plans. Abschließend verbindliche Regelungen hierzu trifft der Durchführungsvertrag.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog berücksichtigt die standörtliche Lage im Stadtkern von Walsrode und ist insofern weit gefasst. Lediglich Gewerbebetriebe inkl. Handwerksbetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit dem Gebietscharakter nicht korrespondieren und hinsichtlich zu erwartender Emissionen sowie des Verkehrsaufkommens und Flächenverbrauchs hier nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Beherbergung wird auf max. 20 Betten pro Betrieb begrenzt, sprich auf „kleine“ Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO (analog § 3 BauNVO betr. Reiner Wohngebiete), da nur diese mit der kleinräumigen Lage vereinbar sind (verkehrliche Anbindung).

Zwar ist aktuell mit eindeutigem Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen und so auch Gegenstand des VEP bzw. der darin enthaltenen Gebäudekonzeptionen, jedoch sollen die übrigen Nutzungen zulässig sein bzw. ausnahmsweise zulässig sein, da diese stadtkerntypisch sind und langfristig zumindest als Option nicht ausgeschlossen sein sollen.

Geplant sind vier punktförmige Hauptbaukörper, von denen jeweils zwei durch einen Zwischenbau verbunden sind, vgl. auch Vorhabenbeschreibung und Ansicht im VEP.

Die bauliche Nutzung fügt sich als Hinterliegernutzung gegenüber den Gebäuden an der Moorstraße ein und schafft einen Übergang zu den ebenfalls wohnbaulich genutzten Bestandsgebäuden Nr. 12, 14 und 16. Diese wiederum schirmen die geplanten Gebäude vom nördlich gelegenen Stadtplatz ab.

Das Erfordernis für eine weitergehende gebietsinterne horizontale oder vertikale Gliederung der Nutzungsart ist nicht erkennbar. Lediglich die Stellplatznutzung im Untergeschoss wird gesondert geregelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für beide Baufelder festgesetzt, so dass Gebäudelängen bis 50 m zulässig wären. Tatsächlich begrenzen die Baugrenzen die Länge der Gebäude auf ca. 39 m, die geplanten Gebäudekörper, vgl. VEP, sind jeweils ca. 35 m lang.

Es sind vier Vollgeschosse zulässig, zzgl. eines nicht als Vollgeschoss geltenden Dachgeschosses, das als Staffelgeschoss erstellt wird. Die Festlegung zur Geschossigkeit ist städtebaulich vertretbar und gewollt, um

- das Bauvorhaben in seiner räumlichen Wirkung und Proportion an die im Norden entstandenen Neubausubstanz der letzten Jahre anzugleichen und
- unter Berücksichtigung der innerstädtischen, gut erschlossenen Lage eine angemessene Verdichtung und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen.

Ergänzend dazu wird als max. Höhe der Gebäudeoberkante eine Firsthöhe festgesetzt, die bei 18,80 m über Bezugspunkt (Kanaldeckel Straße Kleiner Graben) liegt. Damit bestehen noch ca. 0,30 m Entwicklungsraum gegenüber den derzeit vorliegenden Vorhabenplanungen, um etwaige Anpassungen im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung noch vornehmen zu können.

Aus dem Gebäudeumriss zzgl. des Staffelgeschosses ergibt sich eine Grundfläche, GR, von max. 600 m² und eine Geschossfläche, GF, von max. 1.700 m². Die konkret geplanten baulichen Anlagen umfassen derzeit, Stand Mai 2017, 560 bzw. ca. 1.600 m². Insofern sichert der B-Plan einen kleinen, noch vorhabenkonformen Spielraum.

Gemäß BauNVO § 17 gilt für Allgemeine Wohngebiete eine max. Ausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Demgemäß bedürfte es eines anrechnungsfähigen Grundstücks von 1.500 m² Fläche, um die für ein WA zulässigen Ausnutzungsdaten einzuhalten. Dies ist problemlos nachweisbar, da das Vorhabengrundstück mehr als doppelt so groß ist.

6.3 Abstände

Es gelten die Abstandsregelungen nach Nds. Bauordnung (NBauO). Der Nachweis der Einhaltung der Gebäudeabstände erfolgt im Bauantragsverfahren. Soweit erforderlich sind Abstandsbaulasten auf den Nachbargrundstücken einzuholen / zu sichern.

6.4 Erschließung / Rettungswege / Stellplätze (ÖBV)

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabengrundstücks erfolgt primär an die Straße Kleiner Graben, die unweit südlich des Plangebietes an die Moorstraße, B 209 (innerer Stadtring) anbindet. Von der Straße Kleiner Graben erfolgen mehrere Abzweigungen Richtung Plangrundstück. Die Gemeinschaftsstellplätze im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks können so „auf kurzem Wege“ angeschlossen werden. Im nördlichen Teil erfolgt eine Nutzung der bereits bestehenden Zufahrt zum Gebäude Nr. 16 bzw. der Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage unterhalb des Gebäudes Nr. 12 / 14.

Die Straße Kleiner Graben ist eine Einbahnstraße in Ri. Norden, so dass die Ausfahrt über eine Anbindung zur Poststraße erfolgen muss, so wie bisher auch schon³.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks. Sie ist auch gleichzeitig Ausfahrt (Ampelregelung bei Bedarf).

Ergänzend zu der Anbindung an die Straße Kleiner Graben erfolgt eine Anbindung direkt an die Moorstraße. Diese besteht schon derzeit als Ein- und Ausfahrt, unmittelbar östlich des Gebäudes Moorstraße 10. Die Entwurfsplanung geht davon aus, dass künftig, bei verstärktem Verkehrsaufkommen, hier nur noch eine Einfahrt zulässig ist, da die Sichtverhältnisse aufgrund der beengten Situation sehr schlecht sind und insb. eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch ausfahrende Pkw zu erwarten ist.

Zusammenfassend bedeutet das, dass die bestehenden Verkehrsverhältnisse und Verkehrsbeziehungen auf dem Grundstück nahezu unverändert bleiben. Das zu erwartende Ausfahrverbot auf die Moorstraße wird durch die Anbindung an die Straße Kleiner Graben im Süden des Vorhabengrundstücks kompensiert. Die sich dadurch ergebende Umwege von ca. 80 m sind hinnehmbar.

Die äußere verkehrliche Anbindung wurde mit Blick auf die Moorstraße als Bundesstraße durch einen Verkehrsgutachter (Büro Zacharias, Hannover) untersucht, siehe Anlage zu dieser Begründung. Die Ergebnisse besagen, dass unter Berücksichtigung von Einbahnstraßenregelungen für die Straße Kleiner Graben (analog Bestand) sowie die Zufahrt zwischen den Gebäuden Moorstraße 8 und 10 eine problemlose und sichere Ableitung der planbedingt entstehenden Zusatzverkehre erfolgen kann. Weitere verkehrlenkende Regelungen sind nicht erforderlich. Grundsätzlich bietet das Planungsgrundstück eine hinreichende Anzahl von Verknüpfungspunkten mit den umliegenden Verkehrsflächen, um eine sichere Grundstückserschließung zu gewährleisten.

Sämtliche festgesetzten Verkehrsflächen / Flächen für Fahrrechte dienen auch als Rettungswege. Die Erreichbarkeit der Gebäude von jeder Seite ist gewährleistet. Die Gebäude können von Rettungsfahrzeugen umfahren werden.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verden, als Straßenbaulastträger der B 209, hat im Verfahren auf folgende zu beachtende Punkte hingewiesen:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur B 209 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des B-Planes, zu beteiligen.

³ Die Stadt Walsrode plant im Rahmen ihrer Innenstadtentwicklung (Städtebauliche Rahmenplanung) eine neue Verkehrsführung im Bereich der Stellplatzfläche zwischen Poststraße und Kleiner Graben. U.a. soll der nördliche Teilabschnitt der Straße Kleiner Graben aufgehoben werden, da dieser Abschnitt als bauliche Entwicklungsfläche den dort beidseitig angrenzenden Stadtwerke-Grundstücken zugeordnet werden soll. Hierfür existieren bereits Vorüberlegungen. Die Straße Kleiner Graben wird voraussichtlich über die Stellplatzfläche geführt, so dass sich die Wegestrecke zur Poststraße verkürzt.

2. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die Punkte 1 und 2 werden im Zuge der nachfolgenden Planungsebene zu beachten sein, Punkt 3 ist für das Vorhaben angesichts der von der Moorstraße aus gesehenen Hinterlage nicht relevant.

Stellplatznachweis:

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Planung pro Gebäudeetage 7 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 und ca. 80 m² vor zzgl. von derzeit zwei penthouseartigen Wohnungen als Staffelgeschoss mit ca. je 125 m² Wohnfläche. Pro Gebäude ergäben sich somit 30 Wohnungen, sprich insgesamt 60. Beide Gebäude sind vom Typus her grundsätzlich gleich vorgesehen. Allerdings wird seitens des Vorhabenträgers angestrebt, die Anzahl der Wohneinheiten ggf. noch zu steigern, auf max. 68. Sowohl die Dachgeschosswohnungen können / sollen ggf. noch anders geschnitten werden, ggf. auch die Wohnungsanzahl in den unteren Etagen zumindest zum Teil auf 8 gesteigert werden.

Unter Bezug auf § 47 Abs. 1 NBauO i.V.m. § 84 NBauO (örtliche Bauvorschriften) setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist, bei Wohnflächen > 100 m² (ins. die Penthousewohnungen im Staffelgeschoss) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Stadt Walsrode möchte vermeiden, dass die innerstädtischen Freiräume, so wie in anderen Teilen schon, durch oberirdische Stellplatzflächen geprägt werden. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den überwiegenden Teil des Grundstücks, insbesondere den „Innenblockbereich“ grün zu gestalten, zum einen mit Blick auf die Aufenthaltsqualität, aber auch mit Blick auf das Stadtklima.

Die demgemäß reduzierte Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit hält die Stadt Walsrode mit Blick auf die innerstädtische Lage und die vergleichsweise kleinen Grundrisse für begründbar.

Das bedeutet rechnerisch:

$$62 \times 1 = 62,$$

$$6 \times 1,5 = 9, \text{ sprich summarisch } 71 \text{ Stellplätze.}$$

Diese Anzahl kann vollständig in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden, so dass vor allem oberirdisch eine hinreichende Anzahl weiterer Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden kann.

Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Zuge der Bauantragstellung. Hinzuweisen ist darauf, dass nordwestlich des Plangebietes, zwischen der Straße Kleiner Graben und Poststraße ein öffentlicher Parkplatz besteht. Im Zuge derzeit laufender innerstädtischer Rahmenplanungen der Stadt Walsrode wird dieser Bereich mit zeitlicher Priorität überplant, auch mit Blick auf Bestrebungen der Stadtwerke Walsrode, die noch weiter nördlich angesiedelt sind, die Verkehrsführung Neuer Graben zu ändern (die Straße bildet derzeit eine Zäsur zwischen den Stadtwerke-Grundstücken). Erwogen wird der Bau einer Parkpalette, um die schon bisher bestehenden Parkplatzforderungen zu befriedigen. Die Stadt Walsrode hat erkennen lassen, soweit erforderlich, Stellplätze in diesem Bereich auch dem Vorhaben zuzuordnen. Dies wird im Durchführungsvertrag zu regeln sein bzw. im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festzulegen sein. Die Bauleitplanung für die Umgestaltung des angesprochenen Areals soll zeitnah, in kurzer Folge zum hier vorliegenden Verfahren, auf den Weg gebracht werden.

6.5 Freiflächengestaltung

Die konkrete Freiflächengestaltung wird bis zur Bauantragstellung noch fortzuschreiben sein. Da nahezu das gesamte Vorhabengrundstück durch die Tiefgarage unterbaut wird, sind der Pflanzung größerer Gehölze / Heister oder gar Bäume enge Grenzen gesetzt. Geplant ist eine gärtnerische Gestaltung der Freifläche zwischen den Gebäuden, die überwiegend Raseneinsaat beinhaltet, ergänzt durch punktuelle oder lineare Pflanzungen an den Rändern oder einigen Schwerpunktbereichen. Der VEP, Abb. 1, gibt hierzu einen Ausblick, vgl. auch Vorhabenbeschreibung. Der Durchführungsvertrag wird hierzu konkretere Aussagen enthalten. Bei Bedarf kann auch ein Spielbereich für Kleinkinder bis 3 Jahre angelegt werden.

6.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Im Bestand wird das Oberflächenwasser aus dem Bereich des Flurstücks 35/16 direkt in die Böhme eingeleitet, deren Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde liegt. Es existiert keine Genehmigung seitens der Kommunal Service Böhmetal, AöR, zur Ableitung des Oberflächenwassers für diesen Bereich in das öffentliche Kanalnetz. Die Entwässerung der Flurstücke 139/, 45/2 und 42/2 erfolgt in den Kanal der Moorstraße zwischen den Hausnummern 14 und 16.

Unter der Voraussetzung, dass dieses nicht geändert wird, ist die Erschließung nach Aussagen der KSBt nicht problematisch. Die KSBt behält sich die Forderung einer Rückhaltung im Planungsbereich vor. Für eine nennenswerte Änderung der bisherigen Ableitung ist der Regenwasserkanal im Kleinen Graben hydraulisch zu klein.

Da das Plangebiet nahezu vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut wird, ist eine örtliche Ableitung / Versickerung anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal geplant. Dabei ist festzuhalten, dass das Maß der gesamten Grundstücksversiegelung auch schon derzeit bei nahezu 100 % liegt, so dass sich bezüglich der Abflussmengen keine erhebliche Veränderung einstellen wird. Unter dem Blickwinkel der vorgenannten Hinweise der KSBt ist zu prüfen ob die vorhandenen Kanäle die künftigen Oberflächenwassermengen vollständig aufnehmen können und ob und wo ggf. eine Rückhaltung erforderlich ist.

6.7 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Kommunal Service Böhmetal AöR für den Bereich Schmutzwasser. Angesichts der geplanten Anzahl von Wohneinheiten ist gegenüber dem Status-Quo von einem erheblichen Plus an Schmutzwasser auszugehen. Ob und in welchem Umfang daraus Auswirkungen resultieren, wird mit der KSBt im Verfahrensverlauf zu klären sein.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Gebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Abriss der bestehenden Gebäude zurückgebaut werden müssen. Zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Das Vorhabensgrundstück ist über die angrenzenden Straßen erreichbar. Sollten private Flächen zum Zwecke der Abfallentsorgung zu befahren sein, bedarf es dafür einer Einverständniserklärung der Eigentümer inklusive einer Zusicherung des Haftungsausschlusses für den Fall etwaiger Schäden.

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 angesichts der geplanten Nutzungen / Ausnutzung von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, auszugehen.

Ob und inwieweit dies aus dem bestehenden Trinkwassernetz entnommen werden kann und welcher ergänzenden Maßnahmen es ggf. noch bedarf, ist im Verfahrensverlauf mit den Stadtwerken Böhmetal zu klären.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode. Zu beachten ist bei der geplanten Geschossigkeit, dass ein Anleitern der Gebäude zu gewährleisten ist und entsprechende Aufstellflächen vorzusehen sind.

7 Umweltbelange

7.1 Belange des Immissionsschutzes

Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze des Bauvorhabens werden in einer Tiefgarage (80 St) auf dem Grundstück untergebracht. Weiterhin sind 18 Stellplätze oberirdisch im südlichen Teil des Vorhabensgrundstücks angeordnet. Die Angaben können sich im Planungsverlauf noch geringfügig ändern. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe mit Anbindung an den Kleinen Graben nördlich der geplanten Baukörper in hinreichendem Abstand zum Gebäude Kleiner Graben 12 / 14.

Bei den unterirdischen Stellplätzen handelt es sich ausschließlich um private Plätze, die den geplanten Wohnungen auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Sofern aus lärmtechnischen Gründen geboten, wird eine Deckelung der Rampe und des Tiefgaragentores vorgenommen. Generell werden mit der Anordnung der Zufahrt auf dem Baugrundstück Vorkehrungen getroffen, die geeignet sind, Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) sowohl auf dem eigenen, als auch auf den Nachbargrundstücken (insb. Nr. 12 / 14) zu vermeiden.

Die oberirdisch geschaffenen Stellplätze ersetzen den Wegfall vorhandener ebenerdiger Stellplätze im Plangebiet. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Plangebiet wird künftig geringer sein als der Bestand. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Stellplatzsituation im Vorher-Nachher-Abgleich hier mindestens emissionsneutral darstellt.

Es werden somit keine Verkehre erzeugt, die aufgrund gewerblicher Nutzungen entstehen. Eine Lärmuntersuchung nach TA-Lärm wird deshalb nicht erforderlich.

Weitere vorhabensbedingte Emissionen:

Weitere vorhabensbedingte Emissionen sind mit Blick auf die Baugebietsausweisung bzw. die dort zulässigen und festgesetzten Nutzungen nicht gegeben.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionen:

Auf das Gebiet einwirkende Immissionen sind lediglich infolge einer möglichen, temporären Nutzung des Stadtplatzes gegeben. Die Regelnutzung des Stadtplatzes ist unkritisch, da die Vorhaben Abstand wahren bzw. das Gebäude Nr. 12 / 14 wirksam abschirmt.

Die TA Lärm sieht unter dem Punkt 7.2 eine Bestimmung für sog. Seltene Ereignisse vor, die als voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage definiert werden. Im vorliegenden Fall greift ggf. zusätzlich die sog. Freizeitlärmrichtlinie, die die gleichen Richtwerte beinhaltet. Die genannten Besonderheiten dürfen in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres (Freizeitlärmrichtlinie: 18) und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden die baugebietsbezogenen Richtwerte überschreiten. Diese zulässige Überschreitung darf am maßgebenden Immissionsort, unabhängig von dessen baugebietsbezogenen Schutzanspruch, nicht über 70 / 55 dB(A) tags bzw. nachts hinausgehen.

Seltene Ereignisse nach TA Lärm, z.B. in die Nachtstunden reichende (Musik-) Veranstaltungen, müssen sich allerdings derzeit schon den nächstgelegenen Immissionspunkten, Nordseite des Gebäudes Nr. 12 / 14, unterordnen. Dabei ist es wie oben angeführt unerheblich, ob ein Immissionspunkt als WA oder MI eingestuft wird (das Gebäude Nr. 12 / 14 liegt gemäß Flächennutzungsplan im Mischgebiet).

In der Zusammenfassung bedeutet das, dass weder die heranrückende Bebauung durch eine Nutzung des Stadtplatzes beeinträchtigt wird, noch dass dessen Nutzungsmöglichkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung beschränkt werden. Weitere relevante Immissionsquellen sind nicht erkennbar, vor allem weil das hinterliegende Baugebiet gegenüber den geschäftlichen Nutzungen an der Moorstraße gut abgeschirmt ist.

7.2 Schutz von 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, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13 a i.V.m. § 13 BauGB darf die Stadt Walsrode davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13a BauGB sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.



Foto: Blick von Norden auf das Plangebiet

Das Plangebiet selbst stellt sich als nahezu voll versiegelt / bebaut dar. Am nördlichen Rand der bestehenden Stellplatzfläche befindet sich ein kleinflächiger Offenbereich, auf dem mehrere Laubbäume stehen, siehe nebenstehende Abbildung.

Die Gehölze müssen planbedingt weichen, die zwischen den geplanten Wohnblöcken vorgesehene und per textlicher Festsetzung gesicherte Freiflächengestaltung gewährleistet im Vor-Nachher-Abgleich eine erhebliche Steigerung der Freibereichsanteile.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

Im Zuge der Freiflächengestaltung wird eine erhebliche Anzahl von Heistern und Gehölzen gesetzt werden, die den Verlust der Großbäume zwar nicht kompensieren können, jedoch für Natur und Landschaft wie auch das Ortsbild eine wirksame Minderung der Beeinträchtigungen gewährleisten.

Als Bodentyp liegt gemäß Kartenserver des LBEG⁴ Braunerde-Podsol an. Schutzwürdige Böden finden sich nicht. Auch sind bei der genannten Quelle keine Altlasten oder Altablagerungen für das Plangebiet verzeichnet.

Belange des Ortsbildes werden durch die Planung erheblich berührt. Grundsätzlich wird eine innerörtliche, gemessen an den Entwicklungspotentialen klar untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Dies ist unvermeidbar mit einer Intensivierung der Ausnutzung verbunden. Die geplanten Gebäude fügen sich jedoch hinsichtlich Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die Umgebung ein, nicht nur gemessen an den nördlich gelegenen neueren drei- bis viergeschossigen Wohnanlagen, sondern auch gemessen an der Firsthöhe der Gebäude an der Moorstraße. Insofern werden die Neubauten das Stadtbild Walsrodes natürlich kleinräumig mit prägen, fügen sich jedoch großräumig betrachtet ein und bilden keinen neuen, ggf. von weit her wahrnehmbaren Fixpunkt.

Zusammenfassend heißt das, dass unbenommen des Eingriffsdispens des § 13a BauGB auch real zwar Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Stadtbild vorliegen, diese jedoch zu bewältigen – sprich nicht nachhaltig sind. Schließlich schafft die Planung eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich des Mittelzentrums und trägt damit erheblich zur Schonung freier Flächen / des Außenbereichs bei, mit allen positiven Folgen für Flora und Fauna.

7.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Als für den Artenschutz relevant sind im vorliegenden Fall die Siedlungsgehölze, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, anzusprechen. Diese müssen im Rahmen der Planung gerodet werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Dies wird textlich festgesetzt.

Avifauna:

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist generell mit einer relativ hohen Störintensität zu rechnen, weswegen störepfindliche Arten nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Biotopausstattung ist nicht mit gefährdeten Arten zu rechnen. Insgesamt hat der Bereich keine erhöhte potenzielle Bedeutung für die Avifauna.

Säugetiere:

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird. Quartiersplätze sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Ob als Quartiersplatz für Fledermäuse geeignete Strukturen vorhanden sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Das Alter der vorhandenen Gehölzvegetation spricht dagegen, da Höhlenbäume und Bäume mit abblätternder Rinde fehlen. Auch der Gebäudebestand lässt nicht auf mögliche Quartiersplätze für Fledermäuse schließen, da die Gebäude alleamt noch in Nutzung befindlich sind und keine Einflugöffnungen oder dergleichen aufweisen.

Auswirkungen auf bedeutsame Fledermausvorkommen, die artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG begründen könnten, sind demnach nicht zu erwarten. Dennoch regelt der Bebauungsplan, dass Baumfällungen nur in der Zeit September / Oktober stattfinden dürfen, da in diesem Zeitraum die Konfliktpotenziale – auch für Gehölzfreibrüter – minimiert werden.

Das Vorkommen anderer, streng geschützter Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist von vornherein unwahrscheinlich.

Weiteres:

Das Vorkommen weiterer Wirbeltiergruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die potentielle Wertigkeit des Plangebietes für die Fauna als gering einzuschätzen. Die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, empfiehlt dennoch im Sinne eines rechtssicheren Vorgehens im Vorfeld der Baufeldfreiräumung eine Umweltbaubegleitung (UBB).

7.4 Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation. Der Zeitpunkt der Baumfällungen wird vorgegeben.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Gesetzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Stadt Walsrode macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Angesichts des geringen naturschutzfachlichen Wertes des Eingriffsbereichs setzt die Stadt Walsrode im Sinne einer Verbesserung des Ortsbildes die Gestaltung und Bepflanzung der innergebielichen Freiflächen fest.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13 a BauGB kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

7.5 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel

Generell sind bei einer großflächigen Überplanung die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten. Dies betrifft allerdings vor allem Außenbereichsflächen. Das hier überplan-

te Gebiet ist bereits bebaut. Dennoch kann ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Per allg. Hinweis weist der Bebauungsplan hierauf hin.

Ob bei geplanten Erdbaumaßnahmen im Zuge der Bebauung der Flächen eine archäologische Begleitung sinnvoll ist, muss die untere Denkmalschutzbehörde beim LK Heidekreis im Zuge einer Bauantragstellung in Abhängigkeit von den örtlichen und planerischen Gegebenheiten entscheiden.

Das Gleiche gilt sinngemäß für Altablagerungen im Boden: Etwaige Verfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten können darauf hinweisen und sind ebenfalls zu melden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die sanierte Altlast „Lederfabrik Brehme“.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gab im Zuge der öffentlichen Auslegung an, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Das bedeutet, dass weder konkrete Verdachtsmomente vorliegen, noch dass eine Freigabe erteilt werden kann. Insbesondere im Zuge des Tiefbaus ist daher mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen und jedweder Verdachtsmoment ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, Hannover, mitzuteilen.

8 Flächenbilanz

Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan:	ca. 5.000 m ²
Öfftl. Verkehrsflächen:	ca. 600 m ²
VEP = Wohngebiet, WA:	ca. 5.400 m ²

9 Durchführungsvertrag

Die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens wurde mit Schreiben vom durch die KSK Walsrode (Vorhabenträger), bei der Stadt Walsrode beantragt. Der Vorhabenträger beauftragte die Planungsgruppe Niemeyer GmbH, Walsrode, mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese waren Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde.

In einem Durchführungsvertrag mit der Stadt Walsrode geht der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben,
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Ergänzend dazu ist unter Bezug auf nachbarschaftliche Bedenken zur Lage der geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrt auf einen Einzelpunkt einzugehen: Im Durchführungsvertrag ist zu regeln, dass die Rampe der Tiefgarage soweit möglich überdacht / eingehaust wird und dass die nördlich der Rampe liegende Freifläche visuell wirksam zu bepflanzen ist, so dass die TG-Rampe gegenüber dem nördlich gelegenen Gebäude Nr. 12 / 14 abgeschirmt wird.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

10 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Die Abwägung ist als Anhang dieser Begründung angefügt.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 19.04.2018 beschlossen.

Walsrode, den 17.08.2018

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin