

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXXII "Bismarckring I", Stadt Walsrode,
Landkreis Fallingb. o s t e l

I. Allgemeine Begründung

Zur Verwirklichung der landesplanerischen Zielvorstellungen wurden in dem im Jahre 1974 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode Wohnbauflächen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung ausgewiesen.

Bezug nehmend auf die Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Regierungsbezirk Lüneburg, wonach Walsrode neben der Aufgabe der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und der erholungswirksamen Einrichtungen auch die Entwicklungsaufgabe zur Schaffung neuer Wohngebiete für den Zuzug von außen zugewiesen wurde, ist unter anderem ein Wohnbaugebiet im südlichen Stadtteil südlich der Straße "Bismarckring" ausgewiesen worden. Diese Wohnbaufläche hat eine Größe von insgesamt ca. 55 ha und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausweisung hat die Stadt Walsrode in der Vergangenheit begonnen, Rohbauland in diesem Bereich zu erwerben. Um den derzeitigen Bedarf an Baugrundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern decken zu können und aufgrund der Tatsache, daß ein Ankauf der gesamten Fläche die finanziellen Mittel der Stadt Walsrode für den Grundstücksankauf und Vorausleistung der Erschließungskosten übersteigen würden, ist der Grundstücksankauf zunächst nur auf den jetzt vorliegenden Bebauungsplanbereich konzentriert worden.

Die Fläche befindet sich, mit Ausnahme des Flurstückes 18/117 sowie eines Teilstückes aus dem Flurstück 22/10, ausnahmslos im Besitz der Stadt Walsrode. Mit dem Eigentümer der vorgenannten

Flurstücke, dem Land Niedersachsen - Domänenverwaltung -, ist jedoch bereits eine Einigung über die Übernahme dieses Grundstückes bzw. Grundstücksteiles erzielt worden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließungsanlagen wird die Fläche parzelliert und an Bauinteressenten veräußert. Analog dieser Regelung ist beabsichtigt, auch die Restflächen des Baugebietes am Bismarckring je nach Erfordernis und Nachfrage in Teilabschnitten einer Bebauung zuzuführen.

Grundlage der einzelnen Bauabschnitte ist ein Bebauungsentwurf, der im Jahre 1973 für das gesamte Baugebiet "Bismarckring" von einem Ingenieurbüro im Auftrage der Stadt Walsrode ausgearbeitet wurde. Aus erschließungstechnischen Gründen werden die einzelnen Bauabschnitte von der Benzer Straße ausgehend verwirklicht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden von der Straße Bismarckring, im Osten von den Flurstücken 18/74, 18/98, der Straße Hangweg, den Flurstücken 55/6, 19/5, 20/6, 21/3, 22/14, 22/8, 22/5, 22/12, 22/13 sowie einem östlichen Teilstück aus dem Flurstück 22/10, im Süden von der Wegeparzelle 97/51, im Westen von den Flurstücken 148/32, 32/1 sowie von Teilstücken der Flurstücke 147/31, 163/58, 10/36, 54/3 und 56.

Die gesamten Wohnbauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, im Gebiet der viergeschossigen Bebauung im westlichen Planbereich Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses und der künftigen Baugebiete unterzubringen. Neben diesen Wohnbauflächen ist das Grundstück des vorhandenen Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden.

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung ist für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Für die im östlichen Planbereich ausgewiesene Bebauung wurde der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zugelassen. Die Ausweisung der Einzelhausbebauung orientiert sich

an der Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken bei der Stadt Walsrode. In den übrigen Bereichen wurde eine max. zwei-, drei- bzw. viergeschossige Bauweise eingeplant. Wenn die Finanzierung dieser Mietwohnhäuser zur Zeit Schwierigkeiten bereitet, sollte die Verwirklichung derartiger Bauobjekte jedoch auch aus städtebaulichen Gründen vorrangig gefördert werden. Es bleibt außerdem abzuwarten, inwieweit die wirtschaftliche Rezession sowie die Verteuerung der Bauvorhaben einen negativen Einfluß auf die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern haben wird, so daß ein größerer Bedarf an Mietwohnhäusern entstehen könnte.

Ein Kinderspielplatz wurde in der Mitte des Planbereiches den Forderungen des Spielplatzgesetzes entsprechend ausgewiesen. Die Größe errechnet sich wie folgt:

Nettobaupfläche	ca. 137.400 qm
mittlere GFZ	$0,45 = \frac{137.400 \times 0,45 \times 2}{100} = 1.240 \text{ qm.}$

Die Fläche des ausgewiesenen Spielplatzes beträgt insgesamt ca. 1.300 qm. Da dieser Platz von jedem Grundstück innerhalb des Planbereiches über einen Weg von weniger als 400 m erreichbar ist, sind die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

Durch eine ansprechende Ausstattung und Gestaltung soll diese Spielfläche ein Zentrum für Kinder des gesamten Baugebietes werden. Neben dem öffentlichen Spielplatz für Kinder haben die Bauherren von Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohnungen die Verpflichtung, nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz private Spielplätze für Kleinkinder in entsprechender Größe auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Der derzeit vorhandene Wendepplatz des Hangweges kann nach Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes aufgehoben werden. Die verbleibende gepflasterte Fläche soll dem Kindergarten als Einstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Um die Wohnqualität des Baugebietes zu erhöhen und die städtebauliche Gesamtsituation zu verbessern, ist beabsichtigt, eine Auflockerung der Verkehrsflächen durch Bäume an der Hauptschließungsstraße zu erzielen. Weiter ist beabsichtigt, den nicht für Verkehrszwecke benötigten Teil des Grundstückes der Straße Bismarckring im Bereich des Bebauungsplanes mit einer dichten Bepflanzung zu versehen. Neben einem Sichtschutz wird dadurch ein - wenn auch geringer - Schall- und Staubschutz erzielt.

II. Beschreibung des Baugebietes

a) Gelände

Das Baugebiet liegt im Süden der Stadt Walsrode südlich der Straße Bismarckring. Es handelt sich um eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit teilweise erheblichen Höhendifferenzen.

So weist der südwestliche Planbereich eine Höhe von ca. 59,00 m ü. NN auf, während der nordöstliche Teil nur eine Höhe von ca. 39,00 m ü. NN aufweist. Bei dem Höhenunterschied von ca. 20,00 m handelt es sich um ein ungleichmäßiges Gefälle, das durch plötzliche Geländeversprünge mit Steigungen von 10 % und mehr hervorgerufen wird.

Diese topografischen Gegebenheiten waren bei der Planung besonders zu berücksichtigen. So wurde die gewählte Führung der Straßen wesentlich durch das Geländegefälle bestimmt. Bei der Straßenplanung ist davon ausgegangen worden, daß ein Längsgefälle der Fahrbahnen von max. 7,5 % nicht überschritten werden darf. Die Forderungen der RAST-E waren Grundlagen für die Straßenplanung und wurden voll berücksichtigt.

Bei Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, daß namentlich im Bereich der mehrgeschossigen Wohngrund-

stücke ein mehrfacher Versatz einzelner Baukörper möglich und aus städtebaulichen Gründen anzustreben ist. Darüber hinaus ist es denkbar, daß einzelne Untergeschosse je nach Lage nur auf der Talseite zu Wohnzwecken ausgebaut und im übrigen zum Ausgleich des Geländegefälles angefüllt werden. Um hier den Architekten einen möglichst großen Spielraum zu belassen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgewiesen worden.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Geschößzahl und Ausnutzungsziffern sind unterschiedlich festgesetzt worden.

So ist im eingeschossig zu bebauenden Teil eine GRZ von 0,3 vorgesehen. In den zweigeschossig ausgewiesenen Bauflächen und in den eingeschossigen Gebieten, in denen der Dachausbau als Vollgeschöß zulässig ist, wurde eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Abweichend hiervon wurden nur die für eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehenen Bauflächen mit einer GRZ 0,35 und GFZ 0,7 ausgewiesen. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen erforderlich.

Sollte sich in Zukunft zeigen, daß ein Bedarf an Grundstücken zur Errichtung von Reihenhäusern nicht besteht, ist beabsichtigt, diese Grundstücke als Einfamilienhausparzellen zu veräußern. Um dies ohne eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen zu können, wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird es erforderlich, die Reihenhäuser in Gebäudeblocks mit einer max. Länge von 50,00 m zu errichten, um den Forderungen der Baunutzungsverordnung zu entsprechen.

Für die drei- und viergeschossig zu bebauenden Grundstücke ist eine geschlossene Bauweise mit Ausnutzungsziffern GRZ von 0,2 und GFZ 0,6 bzw. 0,8 vorgesehen. Diese verhältnismäßig geringe Grundstückerausnutzung, bei den doch großzügig bemessenen überbaubaren Grund-

stücksflächen, bewirkt eine gelockerte Bebauung bei größtmöglicher Gestaltungsfreiheit der Baukörper.

Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf die Ausweisung von Garagenflächen verzichtet. Durch die gegebenen Geländehöhen und zum Vorteil des städtebaulichen Gesamtbildes sollten - soweit vertretbar - die Garagen in Form von unterirdischen Parkdecks errichtet werden. Hier wird die Stadt Walsrode im Wege der Grundstücksverkäufe beratend tätig werden. In den Bebauungsplan wurde aufgenommen, daß die Garagen auf den Grundstücken mit einer möglichen mehrgeschossigen Bebauung so anzuordnen sind, daß sie das Wohnen nicht stören.

Im Bereich der Reihenhausgrundstücke sind die überbaubaren Grundstücksteile in solcher Form und Größe ausgewiesen worden, daß für beide möglichen Bauungen (Reihen- bzw. Einzelhäuser) die Voraussetzungen für die Errichtung eines Garagenhofes bzw. von Sammelgaragen gegeben sind.

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wurde im wesentlichen auf das Grundstück des evangelischen Kindergartens beschränkt. Durch die Straßenführung ergeben sich Restflächen, die zur Abrundung dieses Grundstückes als Grünflächen ausgewiesen wurden.

c) Festsetzungen der Baugestaltung

Zur besseren baulichen Gestaltung des Baugebietes werden aufgrund der Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in Bebauungsplänen Dachneigungen für Teilgebiete des Bebauungsplanes unterschiedlich festgesetzt.

Für Teile der zweigeschossig zu bebauenden Flächen wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Reihenhäusern eine Dachneigung von 30 Grad nicht überschritten werden darf. Da aber jetzt noch nicht abzusehen ist, ob die Nachfrage zur Errichtung von Reihenhäusern so groß ist, um eine einheitliche Reihenhausbebauung zu erzielen, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern

gegeben werden. Für diesen Fall wird hier eine Dachneigung von max. 50 Grad mit dem Zusatz festgesetzt, daß ein 2. Vollgeschoß nur als Dachausbau möglich ist.

III. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluß des Bebauungsplangebietes an das innerstädtische Verkehrsnetz erfolgt in erster Linie über die Anbindung der Hapterschließungsstraße an die Straße Bismarckring. Dieser Anschluß wird in der Verlängerung der Brüggemannstraße vorgenommen und stellt somit eine verkehrsmäßig günstige Kreuzung dar, die entsprechend den Forderungen der RAST-E ausgebaut wird. Am Ende der Brüggemannstraße wird ein Parkplatz für ca. 70 Pkw in Zukunft angelegt, so daß die Bewohner des Baugebietes das Zentrum über den Kastendieckweg auf kürzestem Wege erreichen können, ohne mit dem Pkw in die Innenstadt fahren zu müssen.

Daneben besteht die Möglichkeit, über den Hangweg und die Benzer Straße in die Innenstadt zu gelangen. Da der Hangweg jedoch nur mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigem Bürgersteig von 2,20 m bzw. 1,50 m Breite ausgebaut ist, wird die verkehrliche Inanspruchnahme des Hangweges nur von untergeordneter Bedeutung bleiben.

Die Ausweisung der Hapterschließungsstraßen bis zum Bebauungsplanrand entspricht dem Bebauungsentwurf des Gesamtplanes und ist in der städtebaulichen Gesamtplanung und dem vorhandenen Geländegefälle begründet.

Neben der Hapterschließungsstraße sind zur Erschließung der Bauflächen Stichstraßen sowie zwei Ringstraßen vorgesehen. Diese Stichstraßen sowie die Ringstraßen werden zwischen den Grenzen voll ausgepflastert, wobei ein einseitiger Fußweg von 1,50 m Breite optisch durch die Anordnung einer Gosse und eines abgesenkten Hochbordes mit 4 cm Ansicht hergestellt wird.

Folgende Straßen bzw. Wegequerschnitte wurden im einzelnen gewählt:

- 1.) Haupterschließungsstraße als Anliegerstraße
in Wohngebieten
mit Parkbucht 12,05 m
ohne Parkbucht 10,00 m
zugelassen zur Erschließung von 400 - 750 Wohnungen
- vorhandene Wohnungen 320 - .

- 2.) Anliegerstraßen als befahrbare Wohnwege mit
abgesenktem Fußweg
mit Parkbucht 8,10 m
ohne Parkbucht 6,05 m
zugelassen zur Erschließung von 20 - 50 Wohnungen
- vorhandene Wohnungen max. 42 - .

- 3.) Wohnwege
in Ausnahmefällen befahrbar 3,00 m

- 4.) Gehwege
nicht befahrbar 2,50 m.

Auf den anliegenden Plan mit den Darstellungen der Straßen- und Wegequerschnitte wird Bezug genommen.

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

Die Wendeplätze der Stichstraße sind mit Abmessungen von 18/18 m ausgewiesen.

Neben den zur Erschließung der Reihenhausgrundstücke vorgesehenen Wohnwegen wird je ein 1,00 m breiter Geländestreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. In diesen Flächen sollen die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, um bei evtl. nach einem Ausbau der Wege erforderlich werdenden

Reparatur- oder Anschlußarbeiten die gepflasterten Wegeflächen nicht aufnehmen zu müssen.

Im übrigen werden die Wege mit Verbundpflaster ausgebaut, um ein Befahren in Ausnahmefällen für Feuerwehr, Krankenwagen, Möbeltransport u.a. zu ermöglichen.

Weiter sind zur verkehrlichen Erschließung Fußwege innerhalb des Planbereiches ausgewiesen, die es den Fußgängern ermöglichen, auf kürzestem Wege zur Innenstadt zu gelangen bzw. die angrenzenden Waldgebiete zu erreichen.

Öffentliche Parkplätze sind im gesamten Planbereich als Längsaufstellung an den Straßen ausgewiesen, so daß eine optimale Nutzung dieser Anlagen gegeben ist.

Die Anzahl wurde nach den Forderungen der RAST-E bemessen. So wird für jede 5. Wohnung ein Parkplatz ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Bebauung errechnet sich folgender Parkplatzbedarf:

69	Einfamilienwohnhäuser / Reihenhäuser	=	69 WE
45	eingeschossige Wohnhäuser mit Dachgeschoßausbau		rd. 71 WE
180	Mietwohnungen	=	<u>180 WE</u>
	gesamt	=	<u>320 WE.</u>

Das entspricht einem Parkplatzbedarf von $\frac{320}{5} = 64$ Parkplätzen.

Im Bebauungsplan sind Parkflächen für insgesamt 71 Stck. Pkw ausgewiesen. Auch wenn man davon ausgeht, daß durch die Grundstückszufahrten ein Teil dieser Parkplätze nicht voll zur Verfügung steht, ist jedoch der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen erbracht.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß des gesamten Baugebietes an die Abwasserleitungen der Stadt Walsrode sowie an die Versorgungsleitungen für Elt. und Trinkwasser der Stadtwerke Walsrode GmbH ist sichergestellt.

Da der an der Straße Bismarckring vorhandene Transformator zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie nicht ausreicht, ist ein Standort für die Anlage eines weiteren Transformators auf dem Grundstück des Kinderspielplatzes festgesetzt worden. Durch die Auswahl eines ansprechenden Baukörpers des Transformatorgebäudes und durch eine dichte Abpflanzung soll die Einordnung dieser Versorgungseinrichtung in die Grünanlage erzielt werden.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	ca. 164.000 qm
abzüglich Fahrbahnflächen	16.210 qm
" Fußwegflächen	5.880 qm
" Kinderspielplatz	1.300 qm
" Kindergarten	<u>3.200 qm</u>
Nettobauland	<u>137.410 qm</u>

Einwohnerzahl:

Geplante Wohnungen insgesamt 320 Stck. x 3 = 960 Einwohner.

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit

$$\frac{960}{13.741} = \text{rd. } 70 \text{ Personen/ha Nettobauland.}$$

VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bauungsplanes zu erwarten:

a) Grunderwerb (Straßen, Wege, Spielplatz) 24.000 qm x 5,-- DM	=	120.000,00 DM
b) Fahrbahn 16.210 x 58,-- DM	=	940.180,00 DM
c) Gehwege 5.880 x 30,-- DM	=	176.400,00 DM
d) SW-Kanal 2.610 x 167,-- DM	=	435.870,00 DM
e) RW-Kanal 2.610 x 189,-- DM	=	493.290,00 DM
f) Beleuchtung 90 Lampen x 1.900,-- DM	=	171.000,00 DM
g) Straßenbäume rd. 60 Stck. x 250,-- DM	=	15.000,00 DM
h) Grünflächenherrichtung pauschal	=	10.000,00 DM
i) Spielplatzgeräte	=	<u>20.000,00 DM</u>
Gesamtkosten der Erschließung rd.	=	<u>2.381.740,00 DM</u>

Die Kostenermittlung basiert auf den Preisen des Jahres 1975.

Walsrode, den 1. März 1977


Bürgermeister




Stadtdirektor