

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 "An der Lehmkuhle" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

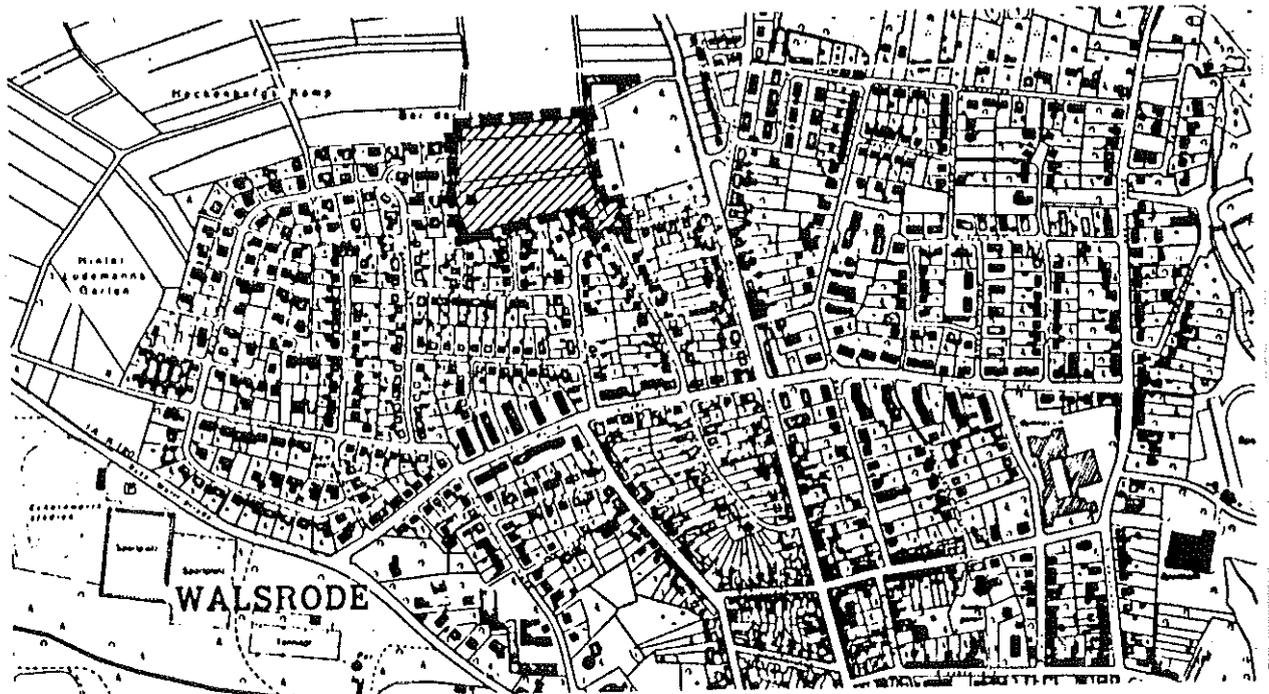
1.0 Allgemeines

Die Stadt Walsrode hat die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen über ca. 15 Jahre hinweg auf das Neubaugebiet "Bismarckring" konzentriert. Schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bismarckring IV" am 30.11.1993 war absehbar, daß die damit neu ausgewiesenen Bauplätze den Bedarf nicht decken können. Deshalb bemühte sich die Stadt Walsrode frühzeitig, neue Flächen anzukaufen, die Bauwilligen angeboten werden können. In dem Bereich an der sogenannten Lehmkuhle waren die Ankaufsbemühungen so erfolgreich, daß hier, im Gegensatz zu anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, eine zusammenhängende Fläche erworben werden konnte, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll erscheinen läßt.

Der aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs überaus zügige Verkauf der neu ausgewiesenen Bauplätze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bismarckring IV" und der Überhang an Bauinteressenten gab Anlaß, auch den Bebauungsplan Nr. 63 "An der Lehmkuhle" unter den das Aufstellungsverfahren verkürzenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufzustellen.

1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Walsrode, Flur 4 und ist in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Grundlage: Verkleinerung 1:10000 der Deutschen Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Fallingb.ostel

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes.

2. Grundlagen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1984 und das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingb. weisen der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen Schwerpunkte u. a. für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Andere Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch bauplanungsrechtlich relevant sind, werden in den folgenden Kapiteln der Begründung behandelt.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der mit der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.06.1979 genehmigte und mit der Bekanntmachung vom 13.05.1980 wirksam gewordene Flächennutzungsplan, stellt den Planbereich mit Ausnahme einer ca. 2.900 m² großen Parzelle am nördlichen Rand des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosflächenzahl von 0,6 dar. Die 2.900 m² große Parzelle am nördlichen Rand ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Weil der Flächennutzungsplan jedoch nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen hat, kann das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan auch hinsichtlich der Parzelle am nördlichen Rand als erfüllt angesehen werden.

4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge hat sich dort keine Flora oder Fauna angesiedelt, die für den Naturschutz eine besondere Bedeutung hat.

Die auf einer Parzelle stehende Feldscheune soll abgerissen werden. Diese Feldscheune hat weder für den Denkmalschutz Bedeutung, noch ist sie als ortsbildprägend einzustufen.

Weil die Fläche von 3 Seiten von einer Bebauung umgeben ist und landschaftsbildprägende Elemente wie höherer Bewuchs oder Relief nicht vorhanden sind, ist der mit einer Bebauung einhergehende Eingriff in das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Das Gelände ist nahezu eben und fällt von der nordwestlichen zur südöstlichen Ecke des Planbereiches lediglich um ca. 2,0 m ab.

Wie Baugrunduntersuchungen ergeben haben, ist die Oberbodenschicht (0,4 - 0,5 m) humos ausgebildet. Darunter stehen eiszeitliche, bindige Böden in Form von Geschiebelehm und -mergel an. Grundwasser wurde bis in einer Tiefe von 5,0 m nicht angetroffen, jedoch ist davon auszugehen, daß der unter dem Oberboden befindliche bindige Boden in niederschlagsreichen Zeiten zu Stauwasserbildung führt.

5.0 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

In einem Abstand von ca. 275 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft die vom Bundesminister für Verkehr förmlich bestimmte Linienführung der Ortsumgehung Walsrode im Zuge der B 209.

Angesichts der Einstufung im Verkehrswegeplan des Bundes ist der Zeitpunkt der Verwirklichung der Ortsumgehung noch nicht absehbar. Möglich ist auch, daß ggf. eine andere Trassenvariante zur Ausführung kommt.

Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß im Zuge des Planfeststellungsverfahrens mögliche Lärmimmissionen ermittelt und bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) passiver Lärmschutz an der Ortsumgehung angeordnet wird. Die Grenzwerte, die die 16. BImSchV vorgibt, liegen höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Aufgrund des Abstandes, der vorh. Abschirmung durch Gebäude und der Verkehrsbelastung der L 161 ist davon auszugehen, daß der Planbereich zur Zeit keinen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist, die die Orientierungswerte der DIN 18005 übersteigen.

Insbesondere im Bereich des neuen Ortsrandes im Norden ist davon auszugehen, daß typische Beeinträchtigungen infolge der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die jedoch gesunde Wohnverhältnisse nicht in Frage stellen dürften und vorzuziehen sind.

Das Institut für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Umweltbundesamtes hat sich mit dem Problem der Gülleausbringung befaßt und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß durch Gülle nicht nur eine Geruchsbelästigung, sondern möglicherweise auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung, insbesondere der Atemwege, hervorgerufen werden kann. Die wissenschaftlichen Erkenntnisse darüber lassen jedoch noch keine konkreten Schlüsse zu. Das Problem wird durch diese Planung nicht neu geschaffen, sondern lediglich vom jetzigen auf den zukünftigen Ortsrand verlagert; auch der Kreis der Betroffenen wird nicht erhöht. Die Stadt Walsrode geht deshalb davon aus, daß beim entsprechenden Stand der Wissenschaft die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bei der Behandlung bzw. Ausbringung der Gülle gelöst werden.

Aus Gründen der Vorsorge beabsichtigt die Stadt Walsrode, mit der Landwirtschaftskammer und den betroffenen Landwirten Möglichkeiten zur Vermeidung von evtl. gesundheitsgefährdenden Luftverunreinigungen bei der Gülleausbringung zu erörtern.

In dem Mischgebiet östlich der Freudenthalstraße befindet sich ein zur Zeit ruhender gewerblicher Betrieb, der als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einzustufen war. Falls dort der Betrieb wieder aufgenommen oder ein anderer Betrieb die baul. Anlagen nutzt, so ist dies nur zulässig, wenn der Störungsgrad den in einem Mischgebiet zulässigen nicht übersteigt. Auch wenn hier an der Nahtstelle zwischen geplantem Wohngebiet und im Flächennutzungsplan dargestelltem Mischgebiet Beeinträchtigungen auftreten, die in einem Allgemeinen Wohngebiet untypisch sind, dürften gesunde Wohnverhältnisse auch hier nicht in Frage stehen. Das gleiche gilt für einen gewerblichen Betrieb, der sich nordöstlich des Plangebietes angesiedelt hat.

östlich der verlängerten Freudenthalstraße erstreckt sich über die Flurstücke 208/2, 208/6 und 208/7 eine Altablagerung, in der bis Ende der 50er Jahre Hausmüll eingebracht wurde. Der anstehende bindige Boden und die vom Baugebiet abgewandte Grundwasserfließrichtung lassen keine Gefährdungen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes erwarten. Um sicherzustellen, daß auch keine Deponie-Gase durch das Erdreich in das Plangebiet migrieren, wurden entlang der östl. Grenze der verlängerten Freudenthalstraße Bodenluftmessungen durchgeführt und das Ergebnis bewertet. Die Ergebnisse der Bodenluftmessungen bestätigen die begründete Annahme, daß keine Gefährdung durch Migration von Deponie-Gasen zu befürchten ist.

6.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung entspricht bei den bebauten Grundstücken im südlichen Teil der Freudenthalstraße der derzeitigen Nutzung, die mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Walsrode identisch ist. Die unbebauten Grundstücke werden der beabsichtigten Entwicklung und dem Bedarf entsprechend als Allgemeines Wohngebiet i. S. des § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird an der verlängerten Freudenthalstraße die Option zur Errichtung eines städt. Kindergartens gesichert. Diese Option ist vor dem Hintergrund des geplanten, gesetzlichen Anspruches auf einen Kindergartenplatz je Kind zu sehen.

Wie unter Ziffer 5.0 der Begründung erwähnt, wird das Allgemeine Wohngebiet in vertretbarem Umfang von Immissionen des Verkehrs, der Landwirtschaft und gewerblicher Betriebe beeinträchtigt. Um entsprechend der städtebaulichen Konzeption trotzdem ein möglichst hochwertiges Wohnen zu erreichen, ist die Festsetzung im Rahmen des Zulässigkeitskataloges eines Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt worden. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Damit werden "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden eine zusätzliche Belastung erzeugen, die aufgrund der Vorbelastung mit der angestrebten Wohnqualität nicht mehr vereinbar ist. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in den angrenzenden Bereichen der Stadt in ausreichendem Maße vorhanden bzw. sind dort dafür ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, daß sich die geplante Bebauung in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt und die Errichtung von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern möglich ist. Dabei wurde die Grund- und Geschloßflächenzahl so festgelegt, daß einerseits eine gewisse Verdichtung, andererseits aber auch genügend Freiflächen für die Sicherung der Wohnqualität verbleiben.

Um den Grundstückseigentümern einen weiten Spielraum für die Anordnung des Baukörpers zu gewähren, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen die Baugrenzen so festgelegt, daß die überbaubare Grundstücksfläche eine Wahl in der Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Aufgrund einer Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die geplante Bautiefe gegenüber der Vorentwurfsskizze teilweise auf 20,0 m erweitert.

Um einen Abstand von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen, wird durch textliche Festsetzung ein Mindestabstand von 1,50 m vorgeschrieben.

Die festgesetzte 2-Geschossigkeit läßt sich aufgrund der festgesetzten Traufhöhe nur mittels eines Dachgeschoßausbaues als Vollgeschoß verwirklichen.

7.0 Gestalterische Anforderungen

Die gewählten gestalterischen Anforderungen beschränken sich bewußt auf die wesentlichen Kriterien, die nötig sind, um das Baugebiet in das Siedlungsgefüge einzugliedern und einen gänzlich ungeordneten Gesamteindruck der Bebauung zu vermeiden. Damit bleibt sichergestellt, daß den Bauherren genügend Spielraum bei der Gestaltung verbleibt.

Damit der städtebauliche Gesamteindruck nicht durch eine Vielzahl von Antennenarten und -standorten beeinträchtigt wird, soll die Errichtung von außen sichtbarer Einzelantennen für Ton- und Fernseh- und Funk verboten werden. Auch die Errichtung von Sprechfunkantennen an freistehenden Masten oder mit einer Höhe von mehr als 2,00 m über Dachfirst wird ausgeschlossen.

Die Verlegung eines Breitbandkabels durch die Deutsche Bundespost wird gemeinsam mit den Tiefbauarbeiten für das Baugebiet erfolgen.

8.0 Verkehrliche Erschließung

Die im Planbereich vorgesehene Erschließung berücksichtigt die Erkenntnisse zur Konzeption von verkehrsberuhigten Wohngebieten. Die Dimensionierung und Linienführung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, daß überhöhten Geschwindigkeiten entgegengewirkt wird. Im öffentlichen Verkehrsraum wurde den Richtlinien entsprechend eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen ausgewiesen.

Um den Siedlungsbereich für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu halten, wurde eine Verbindung zur Geibelstraße eingeplant. Die freie Landschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sind für die Naherholung bzw. Bewirtschaftung weiterhin über die verlängerte Freudenthalstraße und den am Wendeplatz der Geibelstraße angebundenen Feldweg erreichbar.

6.1 Sonstige Erschließung

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

Zur Entlastung des städt. Regenwasserkanalnetzes und der Vorfluter wird der Abfluß des Niederschlagswassers durch größer dimensionierte Rohrleitungen, in denen das Niederschlagswasser zeitweilig zurückgehalten wird, auf 1 Liter/sec. und ha begrenzt.

Neben den üblichen Ver- und Versorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist die Verlegung eines Breitbandkabels für Fernsehen und Rundfunk sowie einer Erdgasleitung vorgesehen. Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ermöglicht eine umweltfreundliche Beheizung der Wohnhäuser.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bittet üblicherweise darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 90 12, Hannover, anzuzeigen. Die Anzeige erfolgte parallel mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baupl.

9.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche:	24.295 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	3.089 m ²
öffentliche Grünfläche	32 m ²
private Grünfläche	1.328 m ²
Wohnbaufläche	19.846 m ²

Geplante Wohneinheiten:

23 Grundstücke

durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten/Grundstück \approx 35 Wohneinheiten

durchschnittlich 2,5 Bewohner/Wohneinheit \approx 80 Bewohner

80 Bewohner/2,43 ha \approx Belegungsdichte 36 Einwohner/ha

Bruttobauland.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die Bepflanzung des nördl. Grünstreifens vor dem Verkauf der Grundstücke an Bauwillige vorzunehmen, damit diese einen baldigen wirksamen Windschutz bietet. Um die Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Ackerflächen durch die Bepflanzung des Grünstreifens zu reduzieren, sollten Gehölze gewählt werden, die nicht zu hoch wachsen bzw. auf den Stock gesetzt werden können.

10. Spielplatzbedarf

In dem im Anschluß des Bebauungsplanes gelegenen Siedlungsbereich sind an der Geibelstraße und der Ecke Stormstraße/Wilhelm-Busch-Weg öffentl. Spielplätze für Kinder im Alter von 6- 12 Jahren vorhanden, die von Ihrer Größe ausreichen, auch den Planbereich mit zu versorgen. Da der Spielplatz in der Geibelstraße in zumutbarer Entfernung (weniger als 400 Meter) liegt und darüber hinaus gefahrlos erreicht werden kann, wurde auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes verzichtet. Die Stadt Walsrode hat dementsprechend einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 5 NSpPG gestellt. Diesem Antrag wurde durch Bescheid des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 31.05.1994, Az.: 61.311-610/674 F-73 entsprochen. Aufgrund der zu erwartenden stärkeren Nutzung des Kinderspielplatzes an der Geibelstraße erwägt die Stadt Walsrode diesen auf Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. attraktiver zu gestalten, damit er dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder besser gerecht wird.

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung wurden geschätzt.

1. Straßenbau	456.400, -- DM
2. Straßenbeleuchtung	32.400, -- DM
3. Schmutzwasserkanal	105.600, -- DM
4. Regenwasserkanal	166.100, -- DM
5. Regenwasserrückhaltung	82.600, -- DM
6. Grünflächen	11.000, -- DM
	<u>854.100, -- DM</u>
	zzgl. 15 % Mwst.
	<u>128.115, -- DM</u>
	<u>982.215, -- DM</u>

Es ist beabsichtigt, mit dem Bau der Erschließungsanlagen im Frühjahr 1995 zu beginnen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sollen im Haushalt 1995 bereitgestellt werden. Im Nachtrag für das Haushaltsjahr 1994 ist bereits eine Verpflichtungsermächtigung aufgenommen worden, die die Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten noch in diesem Jahr ermöglicht.

12. Eingriffsregelung der §§ 3 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes

In Kap. 4 ist der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft eingehend erfaßt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung konnte sich im Bereich des Bebauungsplanes keine standortgerechte Vegetation entwickeln. Nach den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, soweit sie vermeidbar sind, vermieden werden, unvermeidbare Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen und nicht ausgleichbare Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen in dem betroffenen Raum kompensiert werden.

Als nachhaltige und erhebliche Eingriffe sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwarten:

- 1) Bodenversiegelung durch Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.)
- 2) Bodenversiegelung für die öffentlichen Erschließungsanlagen
- 3) Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Gebäude

Folgende Faktoren mildern die Eingriffswirkung:

- a) Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine großzügige Gartenbepflanzung, die für den Naturhaushalt (Wasserrückhaltung auf Vegetationsflächen, Lebensraum für Fauna und Flora, Photosynthese) eine wesentlich höhere Wertigkeit entwickeln kann als der bisherige Acker.
- b) Die niedrige Bebauung im Zusammenspiel mit der vorhandenen Bebauung wirkt einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen.
- c) Durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Plangebietes entsteht hier erstmals eine optimale Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.
- d) Die innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen geplanten Straßenbäume beeinflussen das Kleinklima und beleben den öffentlichen Raum.

Zusammenfassend kommt die Stadt Walsrode bei der Abwägung der naturschutzrechtlichen relevanten Faktoren zu dem Ergebnis, daß sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gesehen kompensieren.

13. Abwägung

Wie die vorstehenden Ausführungen darlegen, werden von der Planung eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange berührt. Ausschlaggebend für die Planung ist der dringende Wohnraumbedarf der Bevölkerung. Die dem gegenüberstehenden Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie landwirtschaftlicher Flächen, des Wasserhaushaltes, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes werden nicht derart gravierend beeinträchtigt, daß eine gerechte Abwägung i. S. des § 1 Abs. 6 BauGB in Frage gestellt wird.