

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 57 "Haberskamp" der Stadt Walsrode

1. Allgemeines

Im westlichen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Walsrode befindet sich südöstlich der Straße "Haberskamp" eine größere Wiesenfläche, die wegen fehlender Erschließung bisher nicht bebaut wurde. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, die Straße "Haberskamp" besser auszubauen, um die Erschließung der bereits an dieser Straße vorhandenen Bebauung zu sichern und den Unterhaltungsaufwand für die bisher nur provisorisch ausgebaute Straße zu reduzieren.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Verbesserung der Erschließung der vorhandenen Bebauung an der Straße "Haberskamp" geschaffen und gleichzeitig in geringem Umfang eine weitere Bebauung ermöglicht. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich erforderlich.

Aufgrund der Lage des Bereiches innerhalb der umgebenden Bebauung kann von einer sogenannten "Innenentwicklung" gesprochen werden.

2. Aussagen der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) weist Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Darüber hinaus hat Walsrode nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. 1990 die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht insofern der Raumordnung und Landesplanung, als sie zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten beiträgt.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt den Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" dar. Abgesehen von einem Gewerbegebiet südwestlich des Sieverdinger Kirchweges enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellungen, die zu Nutzungskonflikten mit der geplanten Ausweisung führen können.

In diesem Gewerbegebiet, in dem früher eine Großkellerei angesiedelt war, haben sich in den vorhandenen Gebäuden inzwischen nichtstörende Gewerbebetriebe niedergelassen.

4. Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke werden als Hausgärten, d. h. Rasenflächen bzw. Nutzgärten, genutzt.

Das Flurstück 103/36 (nördlich der Straße Haberskamp) ist mit Obstbäumen bestanden. Die Anordnung der Obstbäume auf dem Flurstück gestattet bei einer entsprechend gewählten und angeordneten Bebauung weitgehend den Erhalt der Obstbäume.

Die Flurstücke 84/6, 84/5, 99/2 und 261/85 werden als Wiese/Weideland genutzt, während das Flurstück 90/5 mit 15- bis 20jährigen Omorika- und Blaufichten bestockt ist. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. hat in ihrer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB dieser Nadelholzkultur, die vermutlich als Weihnachtsbaumkultur angelegt wurde, keine waldbauliche Wertigkeit beigemessen. Die Stadt Walsrode teilt diese Auffassung. Lediglich im Randbereich der Nadelholzkultur sind einzelne junge Laubbäume vorhanden. Eine im Planbereich vorhandene Pappel auf dem Flurstück 99/4 wurde durch eine entsprechende Festsetzung geschützt, um diesen standortprägenden Baum zu erhalten.

Die südöstlich des Planbereiches angrenzenden Flurstücke 96/1 und 262/86 bestehen, besonders im südöstlichen Teil aus einer Feuchtwiese, die aus ökologischen Gründen in den Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht einbezogen wurde.

5. Getroffene Festsetzungen

Der Planbereich wird entsprechend der Nutzung der umliegenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise, die Grund- und Geschoßflächenzahl, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zugelassene Dachgeschoßausbau sind so gewählt, daß sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Angesichts der geringen Größe der unbebauten Flächen würde die Ausweisung einer Bebauung mit andersgearteter Siedlungsstruktur als Fremdkörper wirken.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll sichergestellt werden, daß sich die geplante Bebauung sowie die Entwicklung auf den be-

bauten Grundstücken hinsichtlich der Dachneigung innerhalb eines gewissen Rahmens bewegt, um eine in gestalterischer Hinsicht ungeordneten Entwicklung zu vermeiden.

Auf weitere gestalterische Anforderungen soll aufgrund eines fehlenden öffentlichen Interesses an einer weiteren Reglementierung zugunsten gestalterischer Freiheiten verzichtet werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße "Haberskamp", die bisher nur unzureichend befestigt ist. Der Ausbau dieser Straße soll auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erfolgen. Die Breite des geplanten Straßenausbaues zwischen dem Sieverdinger Kirchweg und dem Wendeplatz entspricht dem Typ AW1 mit 4,75 m befestigter Fahrbahn gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85). Dieser Straßentyp läßt den Begegnungsfall LKW/PKW zu, so daß auch ein Müllfahrzeug und ein PKW sich ohne Probleme begegnen können. Der Wendeplatz erhält Abmessungen von 15 x 15 m, die ein Befahren von Müllfahrzeugen zulassen. Weil der vom Wendeplatz ausgehende Stichweg keinen eigenen Wendeplatz erhält - bei der Länge von 40 m wäre dieser nicht vertretbar - wird für die an diesem Stichweg angeschlossenen Grundstücke ein Mülltonnensammelplatz an dem Wendeplatz ausgewiesen. Die Ausbaubreite dieses Stichweges soll ebenfalls 4,75 m betragen. Die Parzellenbreite der öffentlichen Verkehrsfläche wurde so bemessen, daß auch die Straßenbeleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden kann. Um die Durchlässigkeit dieses Siedlungsbereiches für Fußgänger beizubehalten, wird der vorhandene Fußweg von dem Wendeplatz zur Horststraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im Bereich des Wendeplatzes werden für den ruhenden Verkehr drei öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Diese öffentlichen Parkplätze reichen nach den Empfehlungen der EAE 85 (s. Ziff. 5.2.1.2) für bis zu 18 Wohnungen und sind dem Bedarf angepaßt.

8. Sonstige Erschließung

Die Versorgung des Bereiches mit Elt, Wasser, Gas, Telekommunikation sowie Breitbandkabel für die vorhandene Bebauung ist aufgrund des vorhandenen Leitungsnetzes der Stadtwerke Walsrode und der Deutschen Bundespost sichergestellt. Lediglich in den vom Wendeplatz ausgehenden Stichweg müssen die

afür erforderlichen Versorgungsleitungen noch verlegt werden.

Damit das zuständige Fernmeldeamt II, Hannover, Dienststelle PII, Postfach 9012, 3000 Hannover, Tel 0511/677-6362, die notwendigen Bauvorarbeiten rechtzeitig treffen kann, wird sich die Stadt Walsrode bemühen, mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dieser Dienststelle in Verbindung zu treten.

Die Entsorgung des gesamten Bereiches von Schmutzwasser ist über die vorhandene städtische Kanalisation, die an die Kläranlage Walsrode angeschlossen ist, sichergestellt.

Für die Regenwasserbeseitigung ist bisher erst eine Haltungslänge - ausgehend vom Sieverdinger Kirchweg - vorhanden. Die weitere Regenwasserbeseitigung soll über einen neuen RW-Kanal, der in den offenen Graben auf der Parzelle 99/4 geleitet wird, erfolgen.

Auch wenn die zusätzliche Belastung des Vorfluters mengenmäßig gering ist, könnte durch eine - auch aus ökologischen Gründen sinnvolle - örtliche Versickerung eine wasserwirtschaftliche Verbesserung erreicht werden. Falls die örtlichen Bodenverhältnisse eine örtliche Versickerung zulassen, eine schadlose Beseitigung gesichert ist und eine Freistellung der unteren Wasserbehörde von der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Walsrode erteilt wird, bietet sich diese Lösung an. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Walsrode vom 20.03.1986 steht dem nicht entgegen.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. und das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Verden haben in ihrer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf die erforderliche Einleitungserlaubnis des Niederschlagswassers bzw. die Begrenzung der Einleitungsmenge auf 1 l/sha hingewiesen. Sollte diese Einleitungsmenge überschritten werden, wird ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters erforderlich. Die Ausführungsplanung wird in Abstimmung mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Verden unter Beachtung der vorstehenden Hinweise vorgenommen.

9. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	10 180 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>1 020 m²</u>
Gesamtgröße	11 200 m ²

Angesichts der geringen Größe des Gebietes wird auf die Berechnung städtebaulicher Vergleichswerte (Einwohner/ha) verzichtet.

10. Kosten der Erschließung

Straßenbau	127 100,00 DM
RW-Kanal und Hausanschlußleitungen	48 000,00 DM
Straßenbeleuchtung	<u>1 400,00 DM</u>
Gesamtkosten	176 500,00 DM

Die Erschließungskosten wurden auf der Basis des durchschnittlichen Preises im Jahre 1989 ermittelt.

11. Finanzierung

Aufgrund des jetzigen Standes der Haushaltsberatungen für das Jahr 1990 zeichnet sich ab, daß die erforderlichen Haushaltsmittel voraussichtlich erst im Nachtrag 1990 bzw. im Haushalt 1991 bereitgestellt werden.

12. Schlußbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eingehend über eine Ausweitung des Plangebietes in den Wiesenbereich diskutiert.

Weil der untere Wiesenteil jedoch als wertvoller Regenerationsbereich für Mensch und Natur innerhalb der recht dicht bebauten Straßenzüge Horststraße, Marktstraße, Sieverdinger Kirchweg und Apfelallee eingestuft wurde und die im Zuge der Neubebauung entstehenden Gärten nur einen unzureichenden Ersatz bieten würden, wurde der z. T. feuchte untere Wiesenteil von einer Neubebauung ausgeschlossen. Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß die hier vorhandene Binsenfläche als besonders geschütztes Biotop i. S. des § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes einzustufen ist und demnach weder zerstört noch beeinträchtigt werden darf. Der um die Binsenfläche verbleibende Wiesenteil ist groß genug, um eine Beeinträchtigung des geschützten Biotopes auszuschließen.

Andererseits war die Inanspruchnahme des oberen Wiesenteils für eine Bebauung vertretbar, weil durch Drainage, Beweidung und teilweiser standortfremder

Fichtenanpflanzung hier keine schutzwürdigen Vorkommen von Flora und Fauna anzutreffen sind, das ausgedehnte Wald- und Erholungsgebiet "Eckernworth" in direkter Nähe liegt und mit dem Fuldepark ein weiterer Erholungsbereich im Stadtkern vorhanden ist.

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB wurde festgestellt, daß die Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist.