

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44, "Beetenbrück I",  
Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

---

I. Allgemeine Begründung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44, "Beetenbrück I", liegt in der Gemarkung Düshorn und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 56/54 bis 56/59 und der südlichen Grenze des Flurstückes 56/80, im Osten von den westlichen Grenzen der Straßen Ostlandring, Breslauer Weg, im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 56/128 und im Westen vom Grundstück der Bundesbahn.

Innerhalb des Planbereiches liegt das Flurstück 56/96, das bisher ohne besondere Ausweisung als Spiel- und Bolzplatz genutzt wurde.

Die Grundstückseigentümerin, eine Erbgemeinschaft, will die bisher geduldete Nutzung nicht mehr zulassen und das Flurstück 56/96 sowie zwei angrenzende Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 13 212 m<sup>2</sup> als Baugrundstücke veräußern.

Diesem Wunsch, der sich mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Walsrode deckt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung der freien Grundstücksflächen entsprochen werden.

Maßgebend für die Entscheidung des Rates war, daß hier innerörtliche Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können, ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Als Ersatz für die allerdings nicht stark frequentierte Ballspielfläche, wurde zwischen der Siedlung Beetenbrück und dem Ortsteil Düshorn ein Bolzplatz angelegt. Auf Grund seiner Lage zwischen den beiden Siedlungsbereichen ist eine gute Ausnutzung dieser Anlage sichergestellt.

Der Rat der Stadt Walsrode hat demgemäß am 28.04.1980 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Beetenbrück I" gefaßt.

Um die bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Grundstücke in einem Bebauungsplan als Baugebiet ausweisen zu können, hat der Rat der Stadt Walsrode in der Sitzung am 28.04.1980 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die inzwischen wirksam gewordene Änderung des Flächennutzungsplanes weist diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet aus.

Neben den für eine neue Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden von

...

dem Planbereich auch die nördlich des Pommernweges liegenden bebauten Grundstücke und der Pommernweg erfaßt. Durch die für den Planbereich vorgesehenen ortsplanerischen Festsetzungen soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Planbereiches städtebaulich geordnet werden. Daneben wird die verkehrliche und sonstige Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt. So soll der bisher nicht ausgebaute Pommernweg nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgebaut werden.

Um für den Planbereich und die Siedlung Beetenbrück eine Spielmöglichkeit für Kinder anbieten zu können, soll auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstück der ehemaligen Schule ein Kinderspielplatz angelegt werden.

In den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG zur Diskussion gestellten Planskizzen wurde als eine Alternative die Anlegung eines Spielplatzes auf dem östlichen Grundstücksteil der ehemaligen Schule dargestellt. Dagegen haben sich die Benutzer und Bewohner des ehemaligen Schulgebäudes gewandt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange haben der Bau- und Grundstücksausschuß und der Verwaltungsausschuß, einer Entschließung des Jugend- und Sportausschusses folgend, beschlossen, im südöstlichen Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes einen Kinderspielplatz entsprechend den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes für den Bereich der Siedlung Beetenbrück auszuweisen.

Darüber hinaus ist, wie schon angesprochen, auf einem ehemaligen Müllkippen- gelände an der Ludwig-Ralfs-Straße, zwischen der Siedlung Beetenbrück und dem Ortsteil Düshorn, ein Bolzplatz angelegt worden, der für beide Siedlungs- bereiche nutzbar ist.

## II. Begründung der ortsplanerischen Festsetzungen

Das gesamte Baugebiet soll gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Ausweisung entspricht den Darstellungen des Flächen- nutzungsplanes für die umliegenden Wohngrundstücke. Darüber hinaus ist diese Ausweisung wegen des im Süden angrenzenden Geländes einer Fahrzeug-Verdecke herstellenden Firma, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist

und der im Westen des Plangebietes verlaufenden Bundesbahnlinie sowie der westlich der Bahnlinie verlaufenden L 190, begründet.

Von diesen Flächennutzungen und Anlagen dürften, wenn auch nicht regelmäßig, Störungen ausgehen, die die Ausweisung des Baugebietes als reines Wohngebiet nicht zulassen.

Im übrigen wird auf den bebauten Grundstücken des Planbereichs und den angrenzenden Wohngrundstücken teilweise Kleintierhaltung betrieben. Diesen Tatsachen entsprechend und um den künftigen Erwerbem der freien Grundstücke eine vergleichbare Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wurde im Flächennutzungsplan die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet getroffen.

Die vorgesehene maximal zweigeschossige Bauweise entspricht der in der Siedlung Beetenbrück überwiegend vorhandenen Bebauung, läßt aber gleichzeitig eine individuelle Bebauung im Rahmen dieser Höchstgrenze zu. Die geplante offene Bauweise mit einer GRZ 0,25 und GFZ 0,35 entspricht ebenfalls der vorhandenen Bebauung und hat sich bei vergleichbaren Baugebieten als ausreichend erwiesen. Durch diese verhältnismäßig geringe Grundstücksausnutzung verbleiben ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken, die von den Eigentümern unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes, den eigenen Wünschen entsprechend, gestaltet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umgrenzt. Dadurch ist den Bauherren der noch zu bebauenden Grundstücke eine Standortwahl für ihre Wohnhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Aufgrund der mit 20,00 m Bautiefe vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch nicht derart unterschiedliche Standorte gewählt werden, daß eine unzumutbare Nachbarbeeinträchtigung in der Nutzung der Freiflächen eintreten könnte.

Für die bebauten Grundstücke wurde die überbaubare Grundstücksfläche so großzügig ausgewiesen, daß eine Erweiterung der Gebäude möglich ist. An der Nordgrenze des Planbereiches soll ein 5,00 m breiter Grundstücksstreifen als mit Leitungsrechten zu Gunsten der "Hastra" zu belastende Fläche ausgewiesen werden. In dieser Fläche beabsichtigt die "Hastra" nach Abbruch des an der Nord-West-Ecke des Planbereiches vorhandenen Hochtransformators, ein Erdkabel bis zu einer neuen Niedrig-Transformatorstation an der Straße Breslauer Weg im Nordosten des Planbereiches zu verlegen. Das für den neuen Transformator

erforderliche Grundstück wurde, den Angaben der "Hastra" entsprechend, mit Abmessungen von 4,00 m x 5,00 m im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Die im Westen des Planbereiches an der Bahnlinie vorgesehene private Grünfläche entspricht im wesentlichen der derzeit vorhandenen Situation.

Z. Zt. ist dort ein unregelmäßiger Busch- und Baumbestand vorhanden. Diese Gegebenheit soll zur Abgrenzung der Wohngebäude zur Bahnlinie und zur L 190 erhalten bleiben und ggf. durch zusätzliche Bepflanzung ergänzt werden; so daß auf 10 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens je ein Baum und ein Strauch vorhanden ist.

## II. Erschließung

### a) ~~Verkehrliche~~ Erschließung

Die Anbindung des Baugeländes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die ausgebauten Straßen "Breslauer Weg" bzw. "Ostlandring". Von diesen Straßen zweigen der "Pommernweg" und die neu anzulegende Stichstraße ab. Beide Straßen sollen als Anliegerstraßen in insgesamt 6,05 m Breite ausgepflastert werden, wobei sich die Pflasterung der Fahrbahn von der Pflasterung des Fußweges nur optisch durch eine unterschiedliche Farbe und durch einen ca. 3 cm großen Höhenunterschied voneinander abheben. Dadurch ist im Bedarfsfall die Möglichkeit gegeben, bei Gegenverkehr oder anderen Behinderungen die Fußwegfläche zu überfahren. Die Breiten der Pflastermarkierungen sind mit 4,55 m für die Fahrbahn und 1,50 m für den Fußweg vorgesehen.

Die Erschließung des Flurstückes 56/97 war bisher über den westlichen Teil des alten Pommernweges (westlich des jetzt geplanten Wendeplatzes) und über die Parzelle 56/100 sichergestellt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes soll das Flurstück 56/97 über eine 3,50 m breite Zufahrt zur neu geplanten Stichstraße erschlossen werden. Dadurch ist ein Ausbau des Pommernweges nur noch bis zum ausgewiesenen Wendeplatz erforderlich. Der restliche Teil der Wegeparzelle des Pommernweges ist dann als Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich und kann veräußert werden. Durch diese Maßnahme verringern sich die Erschließungskosten erheblich.

Um für den "Pommernweg" einen Wendeplatz anlegen zu können, hat die Stadt Walsrode bereits im Jahre 1977 die erforderlichen Flächen erworben. Es ist somit die Anlegung eines Wendeplatzes mit Abmessungen von 15,00 m x 15,00 m, wie auch an der neuen Stichstraße vorgesehen, möglich. Ausreichend öffentliche Parkplätze sind an dem Wendeplatz der Stichstraße und in Längsaufstellung an der Fahrbahn vorgesehen.

Für die im Planbereich vorhandenen und zu erwartenden ca. 26 Wohnungen stehen 8 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

An den Einmündungen der beiden Erschließungsstraßen in die Straßen "Breslauer Weg" und "Ostlandring" werden Sichtdreiecke ausgewiesen. Durch die auf diesen Flächen geltenden Höhenbeschränkungen soll die Sicherheit des Verkehrs verhöht werden.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke werden aufgrund der auf den Straßen zu erwartenden Geschwindigkeiten für ausreichend gehalten. Die Größe des nördlichen Sichtdreieckes an der Einmündung des Pommernweges ergibt sich durch die vorhandene Bebauung und ist daher unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange vertretbar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gem. § 6 Nds. Straßengesetz dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

#### b) Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist ohne Schwierigkeiten an die Elektro-Versorgungsleitungen der Hastra und an die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung wird im Zuge des Anschlusses des Ortsteils Düşhorn - Beetenbrück an die Kläranlage in Walsrode sichergestellt. Im Rahmen des z. Zt. im Entwurf vorliegenden Abwasserrahmenplanes wird der voraussichtliche Zeitpunkt des Anschlusses des Ortsteils Düşhorn - Beetenbrück an die zentrale Abwasserbeseitigung festgelegt. Nach Beschluß der zuständigen städtischen Gremien soll der Bereich Düşhorn - Beetenbrück neben den Ortschaften Honerdingen und Kirchboitzen vorrangig einen Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung erhalten. Es ist daher mit einer Entsorgung der Siedlung Düşhorn - Beetenbrück im Jahre 1985 zu rechnen. Sollten bis zur Bezugsfertigkeit der im Baugebiet neu zu errichtenden Wohnhäuser die Abwasserleitungen noch nicht fertiggestellt sein, müssen die auf den Baugrundstücken anfallenden Abwässer vorläufig über Dreikammerklärgruben und Versickerung oder auf eine andere zulässige Art auf den Grundstücken beseitigt werden.

Diese Abwasserbeseitigung hat auf den bebauten Grundstücken der Siedlung Beetenbrück bisher, wegen des sandigen Untergrundes, keine Schwierigkeiten bereitet. Im Rahmen eines Bodengutachtens wurde die Sickerfähigkeit des Bodens gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt nachgewiesen.

Die Beseitigung des Regenwassers soll, weil wegen der fehlenden Vorflut ein Regenwasserkanal nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verlegt werden kann, durch Versickerung in den Untergrund aufgenommen werden.

Eine Entscheidung über die Regenwasserbeseitigung im Bereich der Verkehrsflächen wird nach noch vorzunehmenden Detailplanungen getroffen. Die Regenwasserbeseitigung wäre über einzelne Sickerschächte oder durch Sammelleitungen in einen zentralen Sickerschacht möglich.

Die Deutsche Bundespost wird rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten von der Arbeitsaufnahme unterrichtet.

#### IV. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche

von		ca. 22 110 m <sup>2</sup>
abzügl. öffentliche Verkehrsfläche		ca. 1 990 m <sup>2</sup>
abzügl. private Grünfläche		ca. 1 510 m <sup>2</sup>
	Nettobauland	<u>ca. 18 610 m<sup>2</sup></u>

Bei der Flächenberechnung wurde der außerhalb des Planbereiches vorgesehene Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt.

Einwohnerzahl:

vorhandene Einwohner	=	28 Einwohner
geplante 18 WE (x 3)	=	<u>54 Einwohner</u>
	gesamt	<u>82 Einwohner</u>

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit:

$$\frac{82}{1,861} = \text{rd. } 44 \text{ Personen/ha. Nettobauland}$$

#### V. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen sowie der Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten (Preisniveau 1984 geschätzt.)

##### 1. Grunderwerb

Verkehrsflächen 1 170 m x 5,00 DM = 5 850,-- DM

##### 2. Pommernweg

Pflasterflächen einschließlich

Sickerschächte 820 m<sup>2</sup> x 100,-- DM = 82 000,-- DM

SW-Kanal 110 m x 300,-- DM = 33 000,-- DM

Straßenlampen 3 Stck. x 1 700,-- DM = 5 100,-- DM

125 950,-- DM

##### 3. Stichstraße

Pflasterflächen einschließlich

Sickerschächte 1 170 m<sup>2</sup> x 100,-- DM = 117 000,-- DM

SW-Kanal 145 m<sup>2</sup> x 300,-- DM = 43 500,-- DM

Straßenlampen 4 Stck. x 1700,-- DM = 6 800,-- DM

167 300,-- DM

4. Anteilige Kosten zur Herrichtung des  
Kinderspielplatzes

ca. 5 000,-- DM

Gesamtsumme

298 250,-- DM  
=====

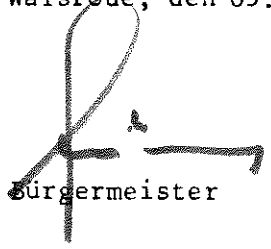
Die Finanzierung der Erschließungskosten soll wie folgt vorgenommen werden:

Die Stadt Walsrode übernimmt für die bebauten Grundstücke die nach dem BBauG bzw. NKAG nicht umlagefähigen Erschließungskosten, während die verbleibenden Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt werden. Die durch die Erschließung der nicht bebauten Grundstücke entstehenden Kosten sollen aufgrund einer Vereinbarung von der Erbgemeinschaft vorfinanziert werden. Die Stadt Walsrode übernimmt nach dem Verkauf der Grundstücke die nach dem BBauG bzw. NKAG von ihr zu tragenden Erschließungskosten.


VI. Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile bis zum Ausbau zu erwerben.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, ist vorgesehen, Grundstücke gem. §§ 85 ff. BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 09.10.1984

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor