

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sudetenstraße" und zur örtlichen Bauvorschrift über Baugestaltung, Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.

I. Allgemeine Begründung

Das im innerstädtischen Bereich liegende Grundstück, Flurstücke 27/93, 33/1, 33/4 und 122/1, Flur 15, Gemarkung Walsrode, mit einer Größe von ca. 14 000 m² wurde bisher durch ein Sägewerk genutzt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, seinen Betrieb aufzugeben und das Grundstück einer anderen Nutzung zuzuführen.

Nachdem der Eigentümer der Flurstücke 27/81, 27/82, 309/27, 27/80 und 27/94 an der Ecke Verdener Straße/Ostmarkstraße seinen Metallbaubetrieb in das Gewerbegebiet Quintusstraße verlegt hatte, stellte er den Antrag, sein Grundstück in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Rat der Stadt Walsrode hat daraufhin in der Sitzung am 28.04.1980 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Sudetenstraße" gefaßt, wobei die Umgrenzung des Planbereiches durch die "Verdener Straße", die Südwestgrenze des Flurstückes 32/7 (Molkerei), die "Sudetenstraße" und die "Ostmarkstraße" festgelegt wurde.

Durch die Aufnahme der bebauten Grundstücke an der "Verdener Straße" in den Planbereich wird die künftige bauliche und sonstige Nutzung dieser Grundstücke auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes geleitet.

II. Städtebauliche Festsetzungen/Regelungen der Baugestaltung

Unter Berücksichtigung der den Planbereich umgebenden Bebauung und der städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Walsrode wurden unter Beachtung der Wünsche der Grundstückseigentümer Bebauungsskizzen erarbeitet. Diese sahen auf Grund der angrenzenden Bebauung auf dem südwestlichen Teil des derzeitigen Sägewerksgrundstückes eine Wohnhausbebauung und auf dem nordöstlichen Teil eine größere zusammenhängende bebaubare Grundstücksfläche vor. Auf

dieser Fläche ist die Errichtung eines größeren Ladens vorgesehen. Dieser geplanten Bebauung entsprechend wird der für eine Wohnbebauung vorgesehene Grundstücksteil als Allgemeines Wohngebiet und der restliche Grundstücksteil in einer Tiefe von ca. 70,00 m, gemessen von der nordöstlichen Planbereichsgrenze, als Mischgebiet ausgewiesen.

Da nach Einziehung der ehemaligen "Triftstraße" die Flurstücke 33/27, 33/28 und 33/29 an die anliegenden Grundstückseigentümer veräußert wurden, werden diese Flächen den angrenzenden Grundstücksnutzungen entsprechend ausgewiesen. Der nordöstliche Teil der ehemaligen "Triftstraße" im Bereich des Gewerbegrundstückes der Molkerei wird als Gewerbegebiet und der verbleibende Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine künftige sinnvolle Nutzung der ehemaligen Straßenfläche sichergestellt.

Die Abstufung der Baugebiete vom Allgemeinen Wohngebiet über das Mischgebiet zum Gewerbegrundstück der Molkerei entspricht städtebaulichen Grundsätzen und reduziert bei einer plangemäßen Nutzung der Grundstücke eine gegenseitige Beeinträchtigung, soweit das im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist.

Der von der Landwirtschaftskammer Hannover angeregten Ausweisung des gesamten Planbereiches als Mischgebiet wurde aus den vorgenannten Gründen unter Berücksichtigung der den Planbereich umgebenden Bebauung nicht entsprochen.

Bei der Errichtung des vorgesehenen Ladens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß dieses Bauvorhaben seine Schutzfunktion zwischen dem Grundstück der Molkerei und den Wohngrundstücken erfüllt. Das Bauvorhaben ist so zu planen, daß von ihm selbst keine Immissionen, über das für die Wohnbebauung zulässige Maß hinaus, ausgehen.

Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung dieses Grundstücksteils und unter Berücksichtigung der benachbarten Molkerei werden Wohnungen innerhalb des vorgenannten Mischgebietes nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Im übrigen können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Die geplanten Nutzungen des Sägewerksgrundstückes entsprachen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht dem damals wirksamen Flächennutzungsplan. Es wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die gem. § 8

Abs. 3 BBauG parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG, die durch eine 14tätige öffentliche Auslegung vorgenommen wurde, sprachen sich einige Anlieger des Planbereiches gegen eine Bebauung des südwestlichen Grundstücksteiles mit Reihenhäusern aus und befürworteten eine alternative Bebauung mit Einzelhäusern.

Dazu vertraten die Mitglieder der zuständigen Ratsgremien in Übereinstimmung mit dem Grundstückseigentümer die Auffassung, daß für ein Baugebiet in einer derart zentralen Lage aus städtebaulichen und aus wirtschaftlichen Gründen einer möglichst dichten Besiedlung der Vorzug zu geben ist.

Die an der "Verdener Straße" bebauten Grundstücke werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird die künftige Nutzung dieser Grundstücke auf der Grundlage von ortsplanerischen Festsetzungen geleitet. Die Grundstücksausnutzungen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind auf Grund der vorhandenen und geplanten Bebauung erforderlich. Die Geschoßflächenzahl entspricht der Flächennutzungsplandarstellung.

Für die geplante Wohnhausbebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) sind bei den dabei im allgemeinen gegebenen geringen Grundstücksgrößen ebenfalls die vorgenannten Grundstücksausnutzungen erforderlich.

Die Ausnutzungsziffern für das Mischgebiet, in dem die Errichtung des Ladens vorgesehen ist, sind erforderlich, um für dieses Vorhaben nicht unverhältnismäßig große Grundstücksteile in Anspruch nehmen zu müssen. Die Geschoßzahl ist für den Bereich des Mischgebietes an der "Sudetenstraße" mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Geschoßzahl ermöglicht eine gute Grundstücksausnutzung, ohne die angrenzende Bebauung über das vertretbare Maß hinaus zu belasten.

Für die Grundstücke an der "Verdener Straße" sind zwei Vollgeschosse

als Höchstgrenze festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Planfestsetzung und der durch die NBauO gegebenen Möglichkeiten können auch in diesem Planbereich 2geschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschöß errichtet werden. Auch wenn der Dachgeschößausbau den in § 2 Abs. 6 NBauO festgelegten Beschränkungen unterliegt, ist eine bauliche Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke möglich.

Zur Verwirklichung der beabsichtigten dichten Bebauung der Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist für diesen Bereich die Errichtung von Hausgruppen bei einer offenen Bauweise zwingend vorgeschrieben.

Für das Mischgebiet an der "Sudetenstraße" ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Möglichkeit gegeben, Gebäude bis zu 50,00 m Länge zu errichten. Die offene Bauweise entspricht der Bauweise der angrenzenden Grundstücke und ermöglicht die Verwirklichung der geplanten Vorhaben.

Zur besseren städtebaulichen Gestaltung des Planbereiches, insbesondere der zur Bebauung anstehenden Grundstücke, sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG Flächen mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit den Pflanzstreifen an der südlichen und westlichen Grenze des Mischgebietes an der "Sudetenstraße" wird auch eine optische Abgrenzung des in diesem Bereich vorgesehenen Ladens zu der angrenzenden Wohnbebauung erreicht. Die an der "Sudetenstraße" außerdem festgesetzten einzelnen Bäume sollen zur Verbesserung des Gesamteindrucks der "Sudetenstraße" beitragen.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 2 Abs. 5 BBauG den Hinweis gegeben, zwischen dem MI-Gebiet an der "Sudetenstraße" und dem GE-Gebiet einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen festzusetzen. Da in dem vorgenannten Mischgebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden und ein Schutzbedürfnis zwischen dem z. Zt. in diesem Bereich geplanten größeren Laden und der Molkerei nicht erkennbar ist, wird auf die Ausweisung des Grünstreifens verzichtet. Für den Fall, daß in Zukunft wider Erwarten auf diesem Grundstücksteil Wohngebäude errichtet werden sollen, wird eine Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung u.a. auch die Schaffung

ausreichender Schutzmaßnahmen sein, die eine Beeinträchtigung der Wohnhäuser durch die Molkerei weitgehendst ausschließen.

Um das Allgemeine Wohngebiet besser in die vorhandene Bebauung einzubinden und zur Vermeidung eines übermäßigen Schattenwurfes auf die dahinterliegenden Grundstücke wird die Dachneigung der Reihenhäuser festgesetzt. Sie darf bei 2geschossigen Reihenhäusern (beide Geschosse mit senkrechten Außenwänden) zwischen 25° bis 35° betragen. Die Dachneigung von Reihenhäusern, bei denen nur die Erdgeschosse senkrechte Außenwände haben, wird mit 25° bis 50° festgelegt.

Zur besseren städtebaulichen Gestaltung des gesamten Straßenbildes ist für die Gebäude an der "Verdener Straße" die Errichtung von Walm- oder Satteldächern mit Mindestdachneigungen von 25° vorgeschrieben. Gebäude mit Flachdächern würden als Fremdkörper innerhalb des Straßenbildes wirken und sollen durch diese gestalterischen Anforderungen ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt. Dadurch wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, die Gebäude innerhalb dieser Flächen den jeweiligen Vorstellungen entsprechend auf den Grundstücken zu errichten. Insbesondere ist durch die großzügige Bemessung der überbaubaren Flächen innerhalb der mit Hausgruppen zu bebauenden Grundstücke die Möglichkeit einer Staffelung der Gebäude gegeben.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes für Kinder innerhalb des Planbereiches ist nicht erforderlich, da in ca. 400 m Entfernung vom Planbereich, am "Wiener Platz", eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. $4\ 800\ m^2$ den Kindern und Jugendlichen für Spiel und sportliche Betätigung zur Verfügung steht. Der Wiener Platz ist über Nebenstraßen gefahrlos zu erreichen.

Die Bedenken des Landkreises bezüglich der Zuwegung wurden zurückgewiesen, weil nur eine Wohnstraße (Memelstraße) von den Kindern überquert werden muß.

Die mit diesen Bedenken begründete Forderung auf Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder innerhalb des Planbereiches in der nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Größe wurde auch zurückgewiesen, weil Spielplätze dieser geringen Größe erfahrungsgemäß

unattraktiv sind, dem Spielbedürfnis und Bewegungsdrang der Kinder nicht gerecht werden und daher kaum angenommen werden. Die Fläche des Spielplatzes am "Wiener Platz" ist zum Teil als Gerätespielplatz angelegt. Die restliche Fläche steht der Jugend als Rasenspielfläche zur Verfügung. Auf Grund seiner Größe und Ausstattung kann dieser Spielplatz den Spielflächenbedarf, der durch die neu zu errichtenden Wohnhäuser anfällt, besser decken, als ein neu angelegter in der nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Größe.

III. Beschreibung des Baugeländes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtzentrums an der B 209 und wird wie folgt umgrenzt:

Von der Südostgrenze der "Verdener Straße" (B 209), der Südwestgrenze des Flurstückes 32/7, der Südostgrenze der "Sudetenstraße" und der Nordostgrenze der "Ostmarkstraße". Das Gelände fällt von der südwestlichen zur nordöstlichen Planbegrenzung um ca. 6,00 m ab. Der Planbereich wird gem. Darstellung des Flächennutzungsplanes im Südosten vom Allgemeinen Wohngebiet, im Südwesten und im Nordwesten von einem Mischgebiet und im Nordosten vom Gewerbegrundstück der Molkerei umgrenzt.

IV. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Planbereich erfolgt von der "Sudetenstraße", der B 209 - "Verdener Straße" - der "Ostmarkstraße" und der "Von-Stoltzenberg-Straße". An der Einmündung der "Ostmarkstraße" in die B 209 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 52,00/22,00 m ausgewiesen. Auf Grund der geringen Anliegerzahl und um eine wirtschaftliche Erschließung zu erreichen, wird die "Sudetenstraße", die bisher unbefestigt ist, unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens als Wohnstraße mit einer Breite von ca. 6,00 m ausgebaut. Dabei wird die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 4,50 m aus grauem Verbundpflaster und ein einseitiger Fußweg in 1,50 m Breite aus rotem Verbundpflaster hergestellt. Da die Fußwegfläche nur mit einem Tiefbord zur

Fahrbahn abgegrenzt wird, besteht die Möglichkeit, im Bedarfsfall auch diese Flächen zu überfahren.

Diese Ausbauart hat sich bei bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bewährt. Um den Charakter der "Sudetenstraße" als reine Anliegerstraße zu erhalten, wird die Straße als Sackgasse ausgebildet, wobei ein Wendepunkt auf dem städtischen Grundstück an der Einmündung der "Sudetenstraße" in die "Ostmarkstraße" angelegt wird. Eine Zufahrt von der "Ostmarkstraße" zur "Sudetenstraße" wird durch geeignete Maßnahmen verhindert. Die Anlegung einer Notzufahrt ist jedoch vorgesehen.

Durch die Umwandlung der "Sudetenstraße" in eine Sackgasse wird eine Nutzung dieser Straße von Kunden des in dem Mischgebiet vorgesehenen Ladens verhindert. Um auch die Anwohner des östlichen Teils der "Sudetenstraße" vom Kundenverkehr freizuhalten, wird die Grundstückszufahrt zum Mischgebiet an der "Sudetenstraße" im Bereich der Anbindung an die "Von-Stoltzenberg-Straße" zwingend vorgeschrieben.

Von der "Sudetenstraße" werden drei Wege der Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke dienen. Diese Wegeflächen verbleiben im Privatbesitz und werden mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger belastet. Der nördliche Teil des Flurstückes der "Sudetenstraße", der als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, ist mit den gleichen Rechten belastet. In diesem Bereich werden öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen verlegt. Künftige Reparatur- und Anschlussarbeiten an diesen Leitungen können dann ohne Behinderung des Verkehrs auf der "Sudetenstraße" durchgeführt werden. Bei Übernahme dieser Flächen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer werden die Erwerber auf die bestehenden Belastungen hingewiesen.

Für den ruhenden Verkehr sind an der "Sudetenstraße" vier öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Entlang der "Verdener Straße" befindet sich eine Mehrzweckspur, die auch mit zur ausreichenden Parkraumversorgung beiträgt. Die Schaffung privater Einstellplätze für den Wohn- und Ladenbereich wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gefordert.

V. Sonstige Erschließung

Die Versorgung der zu bebauenden Grundstücke mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch einen Anschluß an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Walsrode GmbH sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den in der "Sudetenstraße" vorhandenen Schmutzwasserkanal. Zur Beseitigung des Regenwassers wird mit dem Straßenausbau ein Regenwasserkanal in der "Sudetenstraße" verlegt.

Daneben sollten die Grundstückseigentümer von der Möglichkeit, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser örtlich zu versickern, Gebrauch machen.

Die Deutsche Bundespost bietet an, den Planbereich bei Bedarf an das in einigen Wohngebieten der Stadt Walsrode bereits verlegte Breitbandkabelnetz anzuschließen und dadurch Ton- und Fernseh- und Rundfunkprogramme über Kabel in die Gebäude zu übertragen.

VI. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von	22 400 m ²
abzüglich Verkehrsfläche	<u>1 300 m²</u>
Nettobauland	<u><u>21 100 m²</u></u>
davon: Mischgebiet	12 680 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7 910 m ²
Gewerbegebiet	510 m ²
Einwohnerzahl (geschätzt)	
vorhandene Einwohner - Mischgebiet	ca. 24 Einwohner
geplantes Wohngebiet	<u>45 Einwohner</u>
Gesamt	<u><u>69 Einwohner</u></u>

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit

$$\frac{69 \text{ Einwohner}}{2,110 \text{ ha Nettobauland}} = 34 \text{ Einwohner/ha Nettobauland}$$

...

VII. Kosten der Erschließung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen fallen voraussichtlich nach dem derzeitigen Preisniveau folgende Kosten an:

Fahrbahn, Parkbuchten und Gehwege	100 000,00 DM
Regenwasserkanal	35 000,00 DM
Beleuchtung	11 000,00 DM
Schmutzwasserkanal (Hausanschlüsse u.a.)	<u>15 000,00 DM</u>
Gesamt:	161 000,00 DM =====

Die Kosten für den Straßenbau (Fahrbahn, Parkbuchten, Gehweg, Regenwasserkanal und Beleuchtung) belaufen sich somit auf voraussichtlich 146 000,00 DM. Hiervon trägt die Stadt Walsrode nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit denen der Erschließungsbeitragssatzung 10 %. Die verbleibenden Kosten werden durch Erschließungsbeiträge gedeckt, die von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke zu tragen sind.

Für die Schmutzwasserkanalisation werden die Beiträge nach den Bestimmungen der Beitragssatzung für Schmutzwasserkanalisation erhoben.

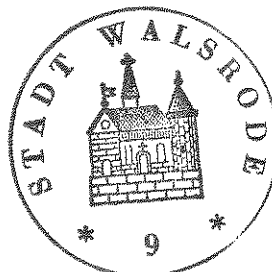
Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Bereitstellung der Mittel im Haushaltsplan werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.


VIII. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG ist lediglich von der Landwirtschaftskammer die Anregung wiederholt worden, das Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet auszuweisen. Da die von der Landwirtschaftskammer vorgebrachte Begründung keine neuen Aspekte enthielt, wurde die Anregung erneut zurückgewiesen.

Walsrode, den 27.9.1982


1. stellvertr. Bürgermeister




Stadtdirektor