

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Cordinger Straße"
Stadt Walsrode - Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel

I. Allgemeine Begründung

Zur Abrundung der bebauten Ortslage im Norden Walsrodes wurde im Flächennutzungsplan die Fläche zwischen der Cordinger Straße und der L 161 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Grundstück wurde jetzt von einem Wohnungsunternehmen erworben und soll den Flächennutzungsplanfestsetzungen entsprechend aufgeplant und bebaut werden.

Um einen Teil des Bedarfs an Baugrundstücken in Walsrode decken zu können, hat der Rat der Stadt Walsrode in der Sitzung am 29.05.1979 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Das Bürgerbeteiligungsverfahren nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 25.06.1979 bis 09.07.1979 durch öffentliche Auslegung durchgeführt. Während dieser Zeit ist ein von der Grundstückskäuferin ausgearbeiteter Bebauungsentwurf zu Diskussion gestellt worden.

Neben der geplanten Bebauung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Anbindung der K 29 (alt) an die L 161 mit dem Bebauungsplan geschaffen werden. Diese Maßnahme, mit der ein verkehrlicher Gefahrenpunkt beseitigt werden soll, wurde im schriftlichen Einvernehmen mit der Grundstückskäuferin, deren Gelände in Anspruch genommen werden muß, dem Straßenbauamt Verden und dem Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel geplant.

Das Bauprogramm des Wohnungsunternehmens ist auf die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Walsrode abgestimmt.

Es soll deshalb im Bebauungsplan eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt werden. Durch die zum Teil gemeinsam an den Grundstücksgrenzen geplanten Garagen, entstehen Hausgruppen von ca. 40 m Länge, die gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auf Baugrundstücken mit offener Bauweise verwirklicht werden können.

Die Grundstücksausnutzungsziffern sollen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt werden. Die teilweise nur ca. 300 m² großen Grundstücke erfordern dieses hohe Maß der baulichen Nutzung.

Um eine Staffelung der Wohnhäuser zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 11,50 m ausgewiesen und von Baugrenzen umgrenzt werden. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur L 161 wurde unter Berücksichtigung der Bauverbotszone nach dem Nds. Straßengesetz mit 20,00 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt.

Da die an die L 161 angrenzenden Grundstücke weder eine Zugangs- noch Zufahrtsmöglichkeit von dieser Straße erhalten, ist bei den von Grenze zu Grenze bebauten Grundstücken eine Erschließung der Gartenflächen durch den Einbau ausreichend großer hinterer Türöffnungen in den Garagen zu schaffen.

Auf Grund der Tatsache, daß die Wohnhäuser entsprechend dem vorgesehenen Bauprogramm in einheitlicher äußerer Gestaltung errichtet werden, wurden besondere Festsetzungen der Baugestaltung im Bebauungsplan nicht getroffen.

Zur Abschirmung der Baugrundstücke zur L 161 wird ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen an der Straßengrenze bzw. der östlichen Grenze des Sichtfeldes festgesetzt.

Auf Grund der Tatsache, daß es sich bei der geplanten Bebauung um Einfamilienhäuser handelt, können Spielflächen nur für Kleinkinder auf den Grundstücken geschaffen werden.

Für Kinder von 6 bis 12 Jahren ergeben sich auf Grund der Randlage mit seinem angrenzenden Außenbereichgebiet (Brach- und Ödland, Wiesen) beste Spielmöglichkeiten. Die Erfahrungen, die in anderen Randgebieten gemacht wurden, haben gezeigt, daß Spielplätze in der Nähe des Außenbereichs nicht angenommen werden, da die Spielmöglichkeiten in der freien Landschaft offenbar attraktiver sind als auf den künstlich angelegten Spielplätzen. Im übrigen können Spielplätze in der Mindestgröße von 300 m², nicht den Spielbedürfnissen der in dieser Lage wohnenden Kinder entsprechend hergerichtet werden. Aus diesem Grund wird eine Ausnahme von der Pflicht zur Schaffung eines Kinderspielplatzes gem. § 5 Nds. Spielplatzgesetz beantragt.

II. Beschreibung des Baugeländes

Das Baugebiet liegt im Norden der Stadt Walsrode und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Von der Cordinger Straße, der L 161 und einer Verbindungslinie zwischen den beiden vorgenannten Straßen, die einen Abstand von ca. 220 m von der Einmündung der Cordinger Straße in die L 161 hat.

Der Planbereich wird derzeit in unterschiedlicher Weise genutzt. Auf der südlichen Spitze stellen Kunden des gegenüberliegenden Getränkeeinzelhandels ihre Fahrzeuge ab. Der nördliche Grundstücksteil ist überwiegend Brachland. Kleinere Flächen werden gärtnerisch genutzt.

Der Park- und Ladeverkehr im Einmündungsbereich der Cordinger Straße in die L 161, der Kraftfahrzeugverkehr zu und von dem Grundstücksteil im südlichen Planbereich und der dadurch bedingte Fußgängerverkehr über die Cordinger Straße stellen eine wesentliche Verkehrsgefährdung dar, so daß auch aus dieser Sicht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht.

Das Gelände hat Höhenunterschiede von ca. 1,50 m bis 2,00 m. Der südliche Grenzpunkt liegt auf einer Höhe von ca. 57,00 m über NN., der östliche auf ca. 55,50 m über NN. und der westliche auf ca. 58,50 m über NN.. Diese Höhenlagen kommen der geplanten Erschließung entgegen. So bestehen keine Schwierigkeiten der Ver- und Entsorgung des Gebietes über den Anschluß der geplanten Stichstraße im nördlichen Planbereich.

III. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße, die von der Cordinger Straße abzweigt.

Nachdem im Jahr 1970 durch den Neubau der K 29 a, ca. 230 m nördlich des Planbereiches, ein neuer Anschluß an die L 161 geschaffen wurde, ist die Cordinger Straße als Kreisstraße entbehrlich und soll zu einer

Gemeindestraße abgestuft werden. Das Abstufungsverfahren läuft zur Zeit und wird in Kürze, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, abgeschlossen sein.

Die der Erschließung der Baugrundstücke dienende Stichstraße wird als befahrbarer Wohnweg gem. RAST-E in einer Gesamtbreite von 6,05 m ausgebaut. Dabei wird die Fahrbahn in einer Breite von 4,55 m aus grauem Verbundpflaster und der einseitige Fußweg in 1,50 m Breite aus rotem Verbundpflaster hergestellt. Da die Fußwegfläche nicht mit einem Hochbord zur Fahrbahn abgegrenzt wird, besteht die Möglichkeit im Bedarfsfall auch diese Fläche zu überfahren. Diese Ausbauart hat sich bei bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bewährt.

Die im nordwestlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücke, die durch die Stichstraße nicht erschlossen werden, erhalten eine gemeinsame Zufahrt durch eine 4,00 m breite gepflasterte öffentliche Verkehrsfläche.

Der Wendeplatz wird mit Abmessungen von 15,00 m x 12,50 m mit angrenzenden Parkplätzen angelegt. Eine Wegeverbindung vom Wendeplatz zur Cordinger Straße wird in einer Breite von 3,00 m geschaffen und derart befestigt, daß diese im Notfall als Zu- und Abfahrt genutzt werden kann. Das ständige Befahren wird durch geeignete Maßnahmen verhindert. Die beiden südlichen Baugrundstücke erhalten Zufahrten von der Cordinger Straße.

Der Teil der Cordinger Straße im ehemaligen Einmündungsbereich der L 161, der zur Erschließung der bebauten Grundstücke weiterhin erforderlich ist, erhält einen Wendeplatz in 11,00 m x 11,00 m Größe,

sowie öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung an der Fahrbahn, für die im Bereich der Cordinger Straße und Bergstraße vorhandene Bebauung. Hier ist ein Parken am Fahrbahnrand auf Grund der Fahrbahnbreiten und des Verkehrsaufkommens nicht möglich.

An der Erschließungsstraße sind insgesamt 4 Parkplätze in Längsaufstellung und am Wendepunkt 3 Parkplätze in Senkrechtaufstellung ausgewiesen. Somit sind unter Berücksichtigung der Forderungen der RAST-E ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. Auf dem Baugrundstück wird darüber hinaus je eine Garage hergestellt, so daß im Planbereich der Parkplatzbedarf völlig gedeckt wird.

Der verbleibende baulich nicht nutzbare Grundstücksteil zwischen der alten und der neuen Einmündung der Cordinger Straße in die L 161 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit niedrig wachsendem Gehölz, sowie eventuell 2 oder 3 hochstämmigen Bäumen bepflanzt.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes an die Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas und Trinkwasser der Stadtwerke Walsrode GmbH ist sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen öffentlichen Kanal in der Stichstraße. Um einen Anschluß an das städtische Kanalnetz im Freispiegelgefälle herstellen zu können, soll eine Kanalleitung über das private Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft "Daheim", Flurstücke 24/54, 24/49, 24/50, 24/51, verlegt und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin laufen zur Zeit und stehen kurz vor dem Abschluß. Sollte sich diese Maßnahme wider Erwarten nicht verwirklichen lassen, wird das Baugebiet durch einen Kanal, der in der Cordinger Straße noch zu verlegen ist, über eine Pumpstation an die öffentliche Schmutzwasserleitung in der Bergstraße angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche	
von ca.	17.100 m ²
abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen	8.450 m ²
abzüglich öffentlicher Grünflächen	<u>650 m²</u>
Nettobauland	<u><u>8.000 m²</u></u>

Einwohnerzahl:

geplante Wohnungen insgesamt

$$23 \text{ WE} \times 3 = 69 \text{ Einwohner}$$

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit

$$\frac{69}{0,8} = \text{rd. } 86 \text{ Personen/ha Nettoland.}$$

VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten (nach Preisniveau 1979 geschätzt) für den Grunderwerb der Verkehrsflächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

I. Grunderwerb

(Verkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen)

$$\text{ca. } 1700 \times 1,00 \text{ DM} = \text{Summe I} = \underline{\underline{1.700,- \text{ DM}}}$$

II. Stichstraße

1200 m ² Verbundsteinpflaster	x	65,-- DM = 78.000,-- DM
160 m R.W.-Kanal	x	160,-- DM = 25.600,-- DM
210 m S.W.-Kanal (ohne Pumpwerk und Druckleitung)	x	190,-- DM = 39.900,-- DM
5 Stck. Straßenlampen	x	1.700,-- DM = <u>8.500,-- DM</u>
		152.000,-- DM
		13 % MWSt rd. <u>20.000,-- DM</u>
		Summe II rd. <u><u>172.000,-- DM</u></u>

III. Einmündungsbereich

380 m ² Schwarzdecke	x	60,-- DM = 22.800,-- DM
250 m ² Verbundsteinpflaster	x	65,-- DM = 16.250,-- DM
55 m ² Rechteckpflaster	x	60,-- DM = 3.300,-- DM
30 m ² R.W.-Kanal	x	160,-- DM = 4.800,-- DM
1 Stck. Straßenlampe		1.800,-- DM = <u>1.800,-- DM</u>
		48.950,-- DM
		13 % MWSt <u>6.363,-- DM</u>
		Summe III <u><u>55.313,-- DM</u></u>

IV. Herrichtung der Grünflächen

pauschal

Summe IV

8.000,-- DM

Zusammenstellung

Summe I	1.700,-- DM
Summe II	172.000,-- DM
Summe III	55.313,-- DM
Summe IV	<u>8.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>237.013,-- DM</u></u>

Der von der Bauträgerin zu übernehmende Erschließungsaufwand wird auf Grund eines Erschließungsvertrages von der Bauträgerin übernommen.

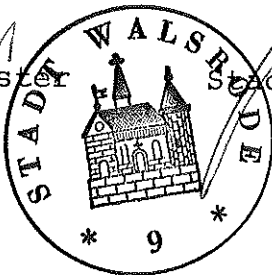
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da Einigkeit zwischen den Beteiligten über die Übernahme der zur Erschließung erforderlichen Flächen besteht und das zusammenhängende Baugelände vom Eigentümer in bebaubare Grundstücke parzelliert wird, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind. .

Sollten wider Erwarten auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, ist vorgesehen, die Grundflächen für die Verkehrsflächen gem. §§ 85 ff. BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 22.10.1980

W. Weg
Bürgermeister

L. L. L.
Stadtdirektor



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode am 08.10.1980 beschlossen.

Stadt Walsrode
Der Stadtdirektor

M. M.
Bau.-Ing.

