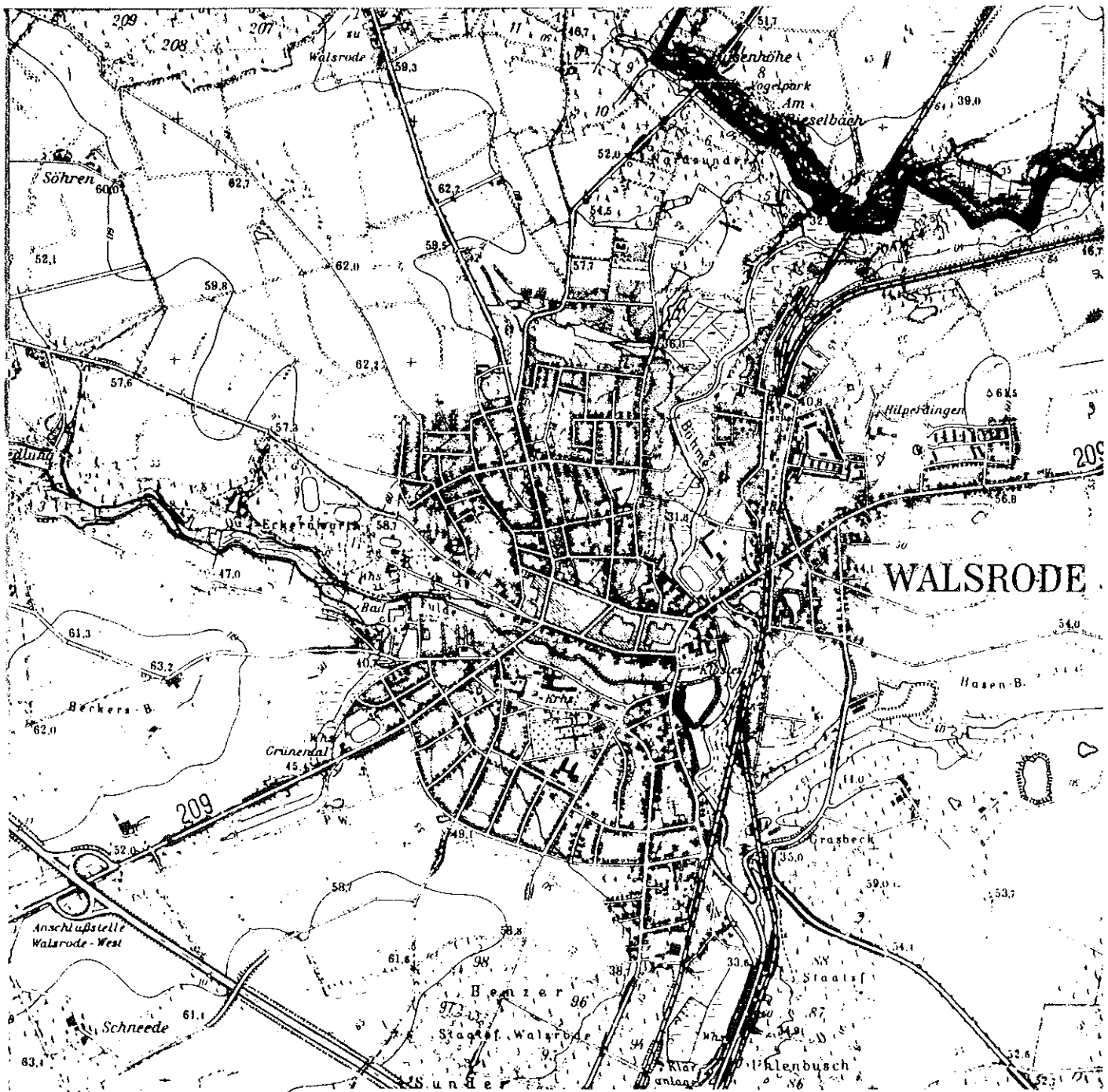


STADT WALSRODE

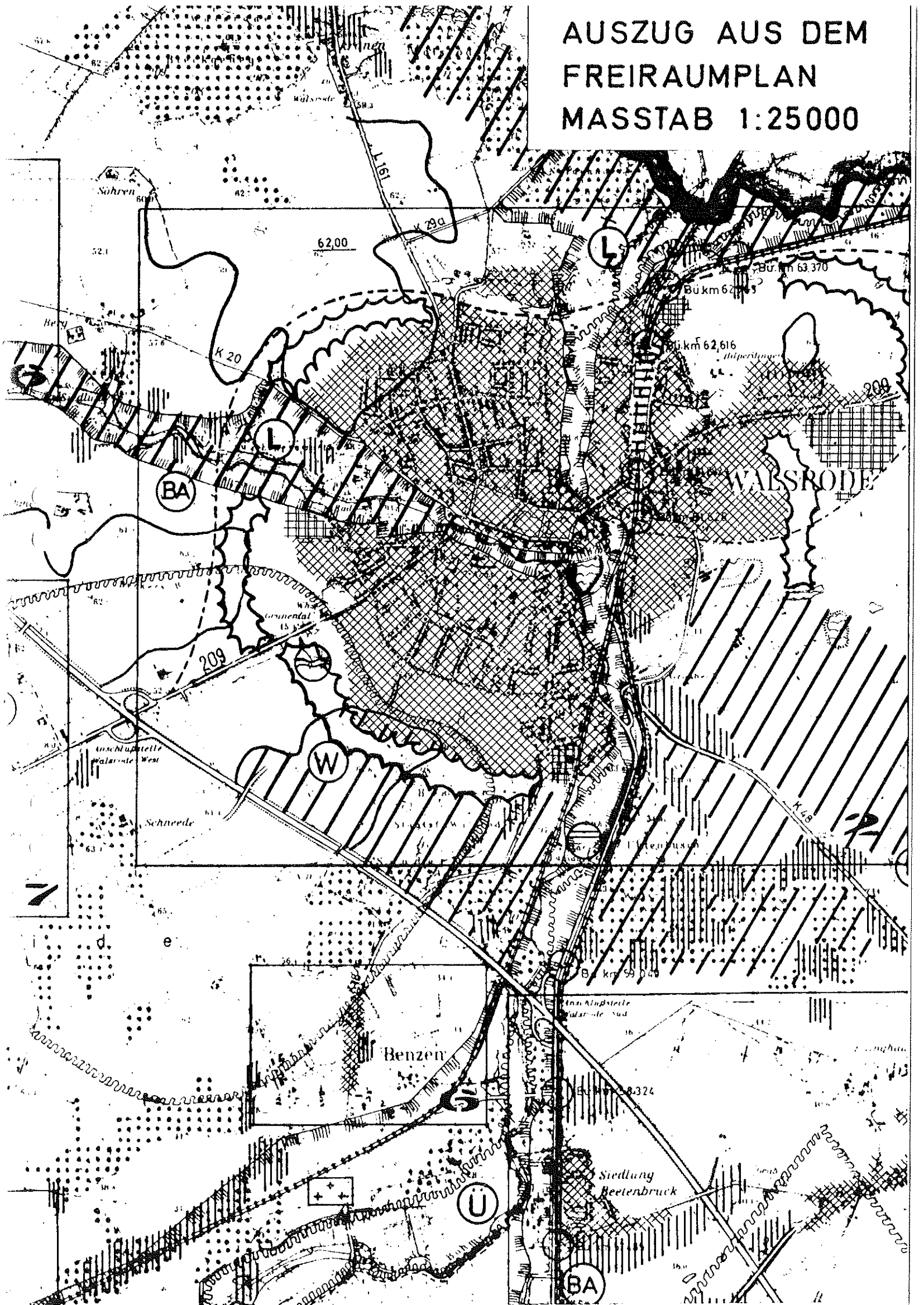
LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL



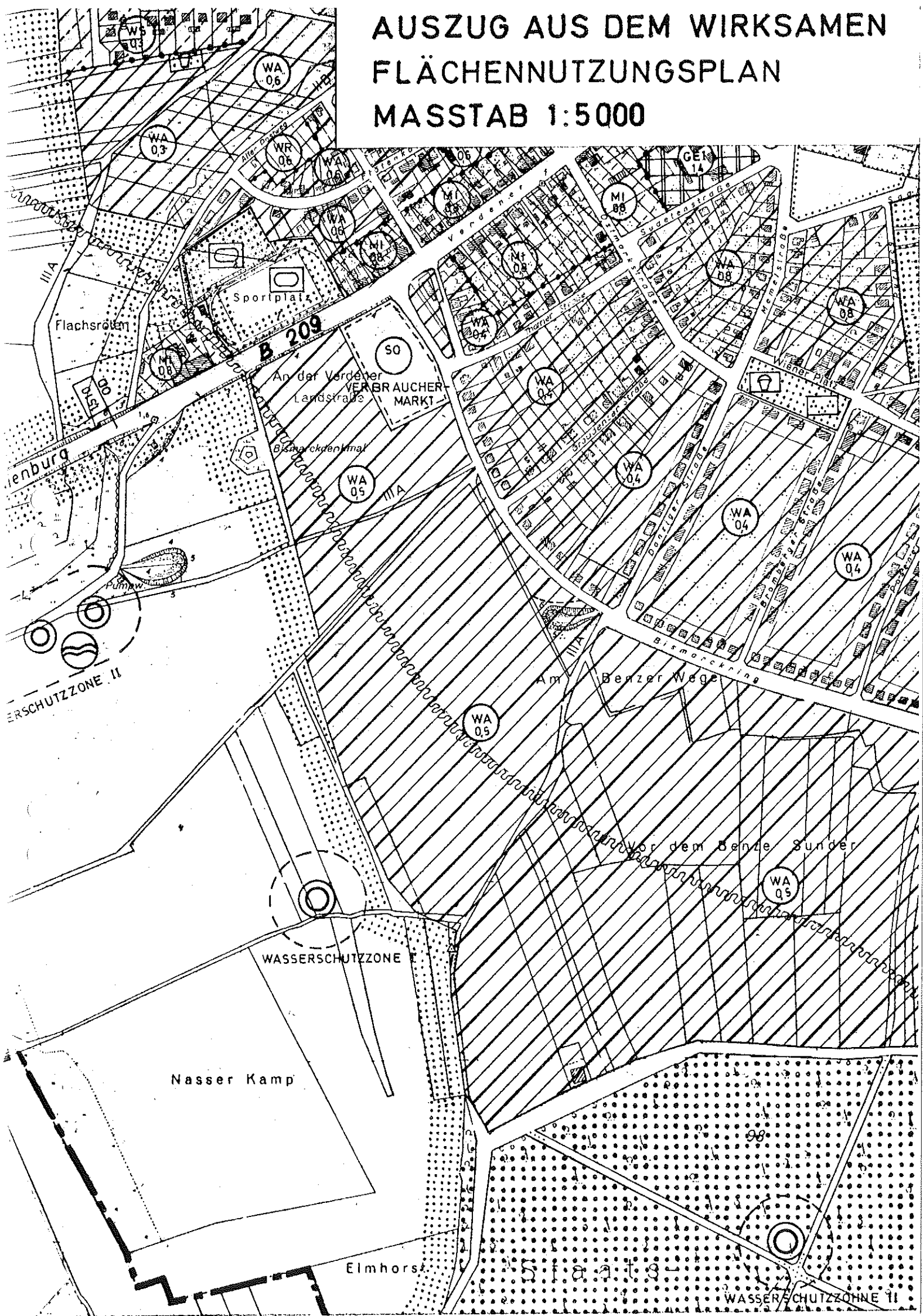
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
BISMARCKRING III



AUSZUG AUS DEM
FREIRAUMPLAN
MASSTAB 1:25000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSTAB 1:5000



Begründung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III" der Stadt Walsrode

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1.0 Allgemeines	1, 2
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.0 Aussagen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.0 Immissionen und Schallschutzmaßnahmen	5
3.1 Straßenverkehr	
3.1.1 Bismarckring	5
3.1.2 Bundesautobahn	5, 6
3.1.3 Bundesstraße 209	6
3.2 Freizeitlärm	
3.2.1 Geplanter Bolzplatz	6
3.2.2 Hunde-Übungsplatz	6
3.2.3 Sportplatz	6
4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.0 Gestalterische Anforderungen	8
6.0 Bisherige Nutzung, Topographie und vorhandene Vegetation	9
7.0 Verkehrliche Erschließung	9, 10
7.1 Sonstige Erschließung	11
8.0 Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Grünenthal	11
9.0 Städtebauliche Werte	13
10.0 Kosten der Erschließung	14
11.0 Grunderwerb	15
12.0 Finanzierung	15

Begründung =====

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Bismarckring III"

1.0 Allgemeines

Die Stadt Walsrode ist seit Jahren bestrebt, die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im südlichen Anschluß an das bebaute Stadtgebiet zu konzentrieren. Die Standortwahl ist im wesentlichen unter dem Gesichtspunkt einer Abrundung der Bebauung und relativ geringer Kosten für den Anschluß an die in der Straße "Bismarckring" vorhandenen Erschließungsanlagen zu sehen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Bismarckring III" ist der dritte Bauabschnitt im Neubaugebiet Bismarckring. Der erste Bauabschnitt, der Bebauungsplan Nr. 32 "Bismarckring I", wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung 1977 abgeschlossen. Der zweite Bauabschnitt folgte im Jahre 1980 mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Bismarckring II".

Der überaus zügige Verkauf und die rasche Bebauung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten - es stehen keine Einzelhausgrundstücke mehr zur Verfügung - veranlaßte dazu, kurzfristig das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III" weiterzuführen.

Um die beabsichtigte städtebauliche Konzeption sichern und ggf. einer der Planung entgegenstehenden Entwicklung in diesem Bereich begegnen zu können, wurde der erste Aufstellungsbeschluß bereits am 13.02.1979 vom Rat der Stadt Walsrode gefaßt.

Bei der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die in der Zeit vom 21.01.1980 bis 04.02.1980 durch eine 14tägige öffentliche Auslegung durchgeführt wurde, sind zum Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Der Bebauungsplan umfaßte den gesamten Bereich, der zwischen dem Bebauungsplanbereich "Bismarckring II" und der Verdener Straße im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist; jedoch nicht die im Flächennutzungsplan an der Ecke der Verdener Straße/Bismarckring als Sondergebiet - Verbrauchermarkt - dargestellte Fläche. Um denkbare Nutzungskonflikte zwischen diesem Baugebiet und dem Sondergebiet - Verbrauchermarkt - bei den Abwägungen berücksichtigen zu können, wurde zur gleichen Zeit die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Bismarckring" durchgeführt. Gegen die Ausweisung eines Verbrauchermarktes wurden während der Bürgerbeteiligung Bedenken erhoben, die sich gegen unzumutbare Belästigungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und aus grundsätzlichen Erwägungen gegen einen Verbrauchermarkt richteten.

Da zwischenzeitlich, insbesondere durch die Aussagen im Entwurf des Stadtentwicklungsplanes, Bedenken gegen die Zweckmäßigkeit der Errichtung eines zweiten Verbrauchermarktes am Stadtrand Walsrodes aufgetreten sind, hat der Rat der Stadt Walsrode den Aufstellungsbeschluß für den Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring III" vom 13.02.1979 aufgehoben und in seiner Sitzung am 22.03.1983 einen neuen Aufstellungsbeschluß dafür gefaßt.

Um die Möglichkeit offenzuhalten, eine Entscheidung über die Nutzung der Sondergebietsfläche später treffen zu können, ohne durch die Belange eines unmittelbar angrenzenden Wohngebietes eingeengt zu sein, wurde mit dem neuen Aufstellungsbeschluß die nördliche Grenze mit einem Abstand von ca. 250 m zur Verdener Straße festgesetzt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bismarckring III" wurde in der Zeit vom 12.04.1983 bis 27.04.1983 durch eine öffentliche Auslegung durchgeführt.

Von Vertretern des Schäferhundevereins Walsrode wurden dabei die Bedenken vorgebracht, daß durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nähe ihre Übungsgeländes der Übungsbetrieb eingestellt oder eingeschränkt werden muß.

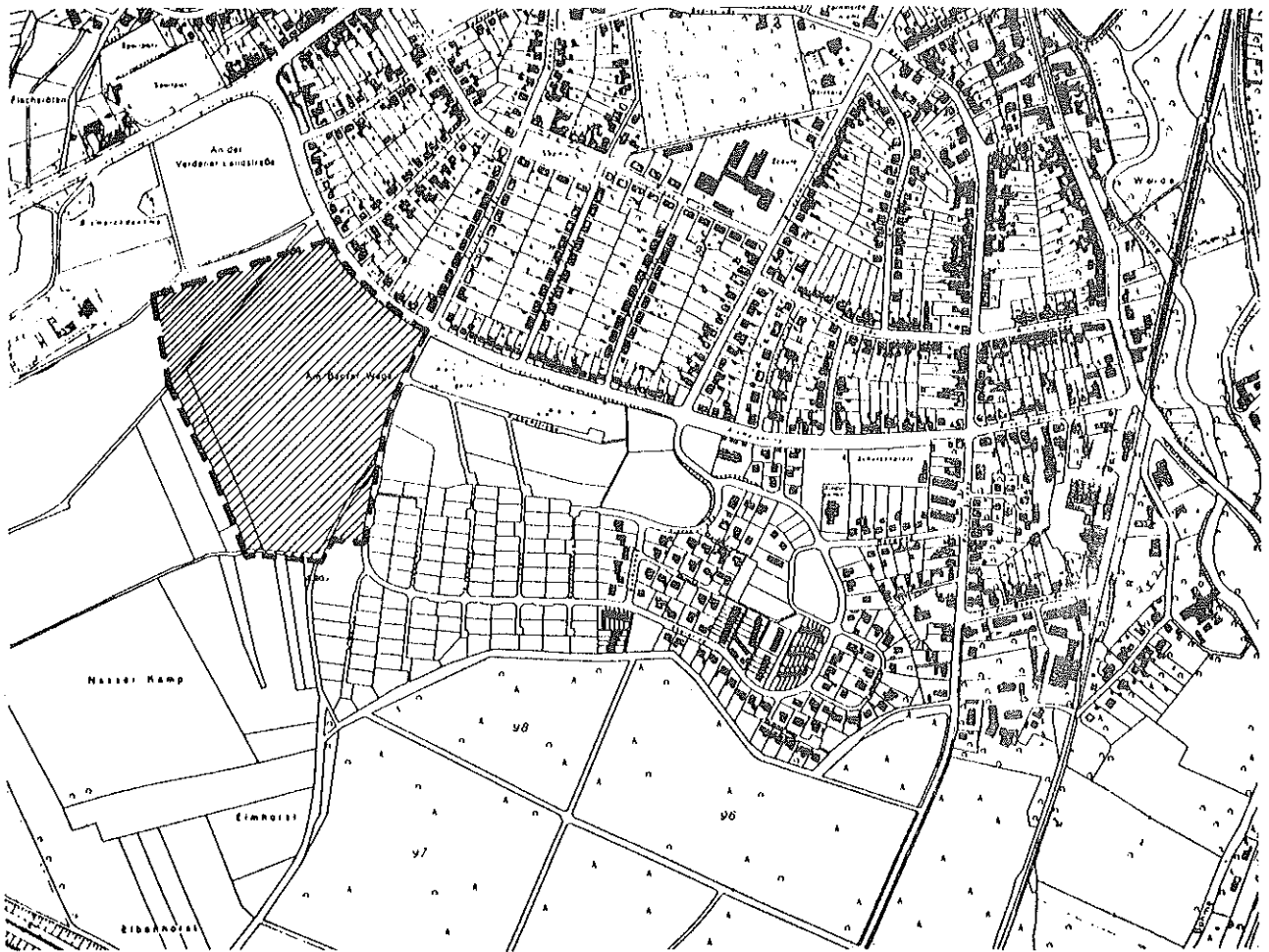
Um eine Beurteilungsgrundlage für diese Bedenken zu haben, wurde beim Technischen Überwachungsverein Hannover e. V. ein Schallschutzgutachten angefordert. Neben den Immissionen vom Übungsgelände des Schäferhundevereins wurden in dem Gutachten die Immissionen von der Bundesautobahn (BAB) 27, der Bundesstraße 209 (Verdener Straße), der Straße Bismarckring, des Sportstadions an der Verdener Straße und eines möglichen Bolzplatzes an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches festgestellt und der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt, s. Ziff. 3.0 Emissionen.

...

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem nachfolgenden verkleinerten Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte dargestellt und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Durch die Straße "Bismarckring", die westliche Grenze des Bebauungsplanes "Bismarckring II", die Südgrenze des Wegeflurstückes 126/2, die Westgrenze der Flurstücke 266/71 und 263/68 und einer Verlängerung dieser Grenzen bis zum Wegeflurstück 122/7. Die Plangrenze verläuft dann weiter zur Straße "Bismarckring" in Höhe der Einmündung der "Graudenzler Straße".



2. Aussagen und Darstellungen der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes

Den Zielen des Landesplanerischen Rahmenprogramms entsprechend, das für den Stadtkern Walsrodes u. a. die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" vorsieht, wurden im Flächennutzungsplan im Bereich des Benzer Sunders (Bismarckring) und dem Bereich Quintusstraße/Graesbecker Weg insgesamt ca. 50,9 ha Bruttobauland sowohl für die Eigenentwicklung des Stadtkernes als auch für den Zuzug von außen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Landesplanerische Rahmenprogramm ist inzwischen durch das Landesraumordnungsprogramm 1982 (LROP 1982) abgelöst worden. Das LROP 1982 weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu und bezeichnet die Mittelzentren als Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Dieses Ziel beinhaltet insbesondere die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Ein Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. liegt bisher nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.06.1979 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 13.05.1980 wirksam.

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als Allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 dargestellt. Obwohl die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes die Darstellung des Flächennutzungsplanes um ca. 6 700 m² überschreitet, wird die in § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz geforderte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan eingehalten, da die Überschreitung im Verhältnis zur Gesamtfläche (119 000 qm) als geringfügig bezeichnet werden kann.

Entlang der südwestlichen Grenze des Planbereiches wurde zum Abschluß der Bebauung zur freien Ackerfläche eine mit standortgerechtem Gehölz zu bepflanzende öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch wird das Baugebiet - wie auch schon im Bebauungsplan "Bismarckring II" - in diesem Teilbereich zur freien Landschaft abgegrenzt und gleichzeitig ein Windschutz zur Hauptwindrichtung hin geschaffen. Diese Planfestsetzung wurde aus dem Freiraumplan zum Flächennutzungsplan übernommen, der hier einen Pflanzgürtel als Sicht-, Staub-, Lärm- und Windschutz vorsieht.

...

3.0 Schallimmissionen und Schutzmaßnahmen

Die Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen eines Gutachtens, das der TÜV Hannover e. V. im Auftrag der Stadt Walsrode erstellte, eingehend untersucht.

Dem Gutachten wurden die Emissionen des Verkehrs (Autobahn A 27, Bundesstraße 209 und der Straße "Bismarckring"), eines an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches geplanten Bolzplatzes, eines Übungsplatzes des Schäferhundevereins und einer Sportplatzanlage des örtlichen Sportvereins SGW Germania zugrunde gelegt. Beurteilungsmaßstab des Gutachtens waren die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung im neuen Entwurf der DIN 18 005, Teil 1, vom April 1982 sowie für den Freizeitlärm eine Vorlage des Länderausschusses für Immissionsschutz.

3.1 Straßenverkehr

3.1.1 Bismarckring

Unter Berücksichtigung der Belastungsprognose aus dem Generalverkehrsplan Walsrode, 1. Fortschreibung, Planungsvorschlag 9, wurde für diesen Straßenabschnitt des "Bismarckringes" von einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen für das Prognosejahr 1995 von 4 000 Kraftfahrzeugen ausgegangen.

Die Berechnungen ergaben, daß in einem 50 bis 60 m breiten Randstreifen an der Straße "Bismarckring" der Orientierungswert von 45 dB (A) in der Nachtzeit überschritten wird. Den Empfehlungen des TÜV Hannover e. V. entsprechend wird deshalb an der Straße "Bismarckring" auf der teilweise vorhandenen Böschung ein i. M. 2,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser Wall wird aus dem bei der Herstellung der Straßen anfallenden Aushub aufgeschüttet. Er ist nach den Berechnungen des TÜV Hannover e. V. bei eingeschossiger Bebauung ausreichend, einen DIN-gerechten Immissionsschutz sicherzustellen. Damit der Lärmschutzwall zur Straße Bismarckring eine einheitliche Bepflanzung durch die Stadt Walsrode erhält, wird die Straßengrenze auf die Mitte der Wallkuppe verlegt.

3.1.2 Bundesautobahn

Durch den relativ großen Abstand und die günstigen topographischen Verhältnisse ergaben die Berechnungen des TÜV Hannover e. V., daß die Schallimmissionen an der südwestlichen Grenze des Planbereiches ca. 45 dB (A) in der Nacht betragen. Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm von der BAB sind angesichts des Berechnungsergebnisses nicht erforderlich.

3.1.3. B 209 - Verdener Straße

Die relativ hohe vorhandene Böschung an der B 209 bewirkt für den Planbereich eine Pegelminderung des Verkehrslärms auf unter 45 dB (A) in der Nacht. Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm von der B 209 sind für den Planbereich nicht erforderlich.

3.2 Freizeidlärm

3.2.1 Geplanter Bolzplatz (außerhalb des Planbereiches)

Wie die Erfahrungen mit der Ballspielfläche auf dem Kinderspielplatz im Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring I" zeigten, gibt ein solcher Platz bei der Benutzung durch Kinder über 12 Jahre und durch Jugendliche wegen der Lärmbelästigung den Anliegern Anlaß zu Beschwerden.

Um einerseits die Jugendlichen vom Ballspielplatz für Kinder fernzuhalten und ihnen andererseits eine Ballspielmöglichkeit anbieten zu können, ist beabsichtigt, im Anschluß an den Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring III" einen Bolzplatz für Jugendliche anzulegen.

Die Empfehlungen des TÜV Hannover zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelästigungen werden bei der Herrichtung des Bolzplatzes berücksichtigt. Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Einbindung des Bolzplatzes in das Landschaftsbild werden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bolzplatz Bismarckring", mit der der geplante Bolzplatz im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll, getroffen.

3.2.2 Hunde-Übungsplatz

Die im Rahmen des TÜV-Gutachtens gemessenen Emissionen vom Hunde-Übungsplatz bleiben unter der Grenze der unzumutbaren Lärmbelästigungen. Da der Platz zudem nur selten genutzt wird, sind nach Auffassung der Stadt Walsrode, in Übereinstimmung mit dem TÜV Hannover e. V., keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.2.3 Sportplatz

Messungen während eines Fußball-Punktspiels im Rahmen der Verbandsliga ergaben, daß der Tages-Beurteilungspegel den Orientierungswert unterschreitet, während, bedingt durch die hohe Aussteuerung und einseitige Ausrichtung der Lautsprecheranlage, der Spitzenpegel den Orientierungswert deutlich überschreitet. Da durch diesen Umstand auch schon bestehende Wohngebiete beeinträchtigt werden, hat die Stadt Walsrode den Betreiber der Sportplatzanlage vom Ergebnis der Schallpegelmessungen informiert und hat ihn zu einer Änderung der elektroakustischen Anlage aufgefordert. Nach den Aussagen des TÜV-Gutachtens kann die Überschreitung des Spitzenpegels durch eine Änderung der Anlage vermieden werden.

4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Planbereiches erfolgt die Ausweisung des Baugebietes, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet. Durch die unter 3.0 "Schallimmissionen und Schutzmaßnahmen" ermittelten Belastungen können im größten Teil des Planbereiches nur die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte eingehalten werden. Auf eine Gliederung in der Art der Nutzung wurde daher, wie auch schon im Bebauungsplan "Bismarckring II", verzichtet. Vorgesehen ist dieser Bereich vornehmlich für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Erfahrungen in den Bebauungsplanbereichen "Bismarckring I" und "Bismarckring II" zeigten, daß in Walsrode, wie auch in vielen anderen Kleinstädten ein nur geringer Bedarf an Grundstücken für Ketten- und Reihenhäuser besteht. Der Bedarf erstreckt sich stattdessen hauptsächlich auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Um einen harmonischen Übergang vom Bebauungsplangebiet "Bismarckring II" zum Plangebiet "Bismarckring III" zu erreichen, wurde das Plangebiet in gestalterischer Hinsicht (s. Punkt 5.0 Gestalterische Anforderungen) und im Hinblick auf die Ausnutzung der Gebäude in mehrere Bereiche unterteilt.

Der Bereich an der südwestlichen Grenze des Planbereiches soll mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt werden. Gleichzeitig wird hier, um eine Beschattung der nördlich gelegenen Grundstücke einzuschränken, wie unter Punkt 5.0 näher beschrieben, die Dachneigung begrenzt.

Für die restlichen, weiter nördlich gelegenen Grundstücke soll eine höhere Dachneigung ermöglicht und der Ausbau des Dachgeschosses als 2. Vollgeschoß zugelassen werden. Davon ausgenommen sind die Grundstücke an der Straße "Bismarckring", da der festgesetzte Lärmschutzwall den Lärmschutz nur im Erdgeschoß sicherstellt. Um auch Interessenten für den Bau von Miet- bzw. Eigentumswohnungen eine dafür geeignete Fläche anbieten zu können, ist darüberhinaus im südlichen Planbereich eine größere zusammenhängende Fläche für eine zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche schließt an eine mit den gleichen Festsetzungen ausgewiesenen Fläche im Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring II" an.

Um den Grundstückseigentümern einen größeren Gestaltungsfreiraum zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen die Baugrenzen so festgelegt, daß die überbaubare Grundstücksfläche eine Wahl in der Stellung der baulichen Anlage ermöglicht. Um einen Abstand von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen, wird durch textliche Festsetzung ein Mindestabstand von 1,50 m vorgeschrieben.

5.0 Gestalterische Anforderungen

Aus städtebaulichen Gründen wird, wie in den Bebauungsplangebieten "Bismarckring I" und "Bismarckring II" und den schon unter Punkt 4.0 genannten Gründen, auch in diesem Bauabschnitt eine örtliche Bauvorschrift über Gestalterische Anforderungen erlassen.

Um das Baugebiet besser in das Landschaftsbild einzubinden, wird in den Randbereichen zur freien Landschaft die Dachneigung eng begrenzt.

Gleichzeitig verhindert die Begrenzung der Dachneigung, vor allem in den Wintermonaten mit tiefstehender Sonne, eine übermäßige Verschattung der dahinterliegenden Grundstücke. Aufgrund der guten Erfahrungen mit einer gleichartigen Festsetzung im Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring II" wurde auf die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe zur Vermeidung von übermäßiger Verschattung verzichtet. Festgelegt wird die Dachneigung der Hauptdachflächen, die für die eingeschossigen Bereiche an der südwestlichen Grenze und am "Bismarckring" eine Dachneigung von 0° - 35° und für den eingeschossigen mit zum Vollgeschoß ausbaufähigem Dachgeschoß eine Dachneigung von 30° - 50° haben soll. Der Bereich für die zwei- bis viergeschossige Bebauung erhält, wie im Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring II", eine vorgeschriebene Dachneigung von 0° - 30° .

Damit der städtebauliche Gesamteindruck des Baugebietes "Bismarckring III" nicht durch eine Vielzahl von Antennenarten und -standorten beeinträchtigt wird, soll die Errichtung von außen sichtbaren Einzelantennen für Ton- und Fernsehrundfunk 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. Da vor der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen keine Bauvorhaben errichtet werden können, ist sichergestellt, daß die Bauwilligen keine Überdachantennen als Übergangslösungen für den Fernseh- und Rundfunkempfang installieren müssen.

...

6.0 Bisherige Nutzung, Topographie und vorhandene Vegetation

Der Planbereich wird bisher durch die Landwirtschaft genutzt. Lediglich an der Straße "Bismarckring" sind auf einer Fläche von ca. 2 500 qm einige Grundstücke, die als Gartenland genutzt werden, vorhanden, auf denen ungenehmigte Schuppen und ähnliche Gebäude entstanden sind. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes wird diese Entwicklung bereinigt.

Der Planbereich liegt an einem Nord-Ost-Hang. Der höchste Punkt liegt an der südlichen Planbereichsgrenze und ca. 61,00 m über NN. Zur "Verdener Straße" (B 209) hin befindet sich zwischen dem südlichen Punkt und dem Bismarckdenkmal, das eine Höhenlage von 58,00 m aufweist, eine Mulde, deren tiefster Punkt bei ca. 56,00 m über NN liegt. Vom Bismarckdenkmal aus fällt das Gelände zur B 209 hin stark ab.

Nach Nordosten fällt das Gelände von den Höchstpunkten (südliche Ecke und Bismarckdenkmal) zur Straße "Bismarckring" hin auf eine Höhe von ca. 50,00 m über NN ab. An der Verdener Straße (B 209) befindet sich eine steile Böschung mit einer Höhe von ca. 3,00 m. Die Böschung setzt sich an der Straße "Bismarckring" fort und läuft in Höhe der Einmündung der Danziger Straße aus.

Schutzwürdige oder erhaltenswerte Vegetation ist im gesamten Planbereich nicht vorhanden.

7.0 Verkehrliche Erschließung

Die im Planbereich vorgesehene Erschließung berücksichtigt die Erkenntnisse zur Konzeption von verkehrsberuhigten Wohngebieten. Es wurde daher ein Erschließungssystem mit Sammel- und Stichstraßen gewählt. Während die Sammelstraße - wie auch im 1. und 2. Bauabschnitt - mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Bürgersteigen mit einseitigem Grünstreifen ausgebaut werden soll, werden die übrigen Straßen als befahrbare Wohnwege mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einem einseitigen, in der Höhe um ca. 3 cm abgesetzten Fußweg von 1,50 m, der im Bedarfsfall überfahren werden kann, ausgebaut. Die Wendepunkte wurden je nach Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten mit unterschiedlichen Abmessungen ausgewiesen. Ihr äußerer Wendekreisradius entspricht der Tabelle 8 der Richtlinien für die Anlage für Straßen, Teil Erschließung, Entwurf 1981. Danach wurden für die Wendepunkte an den max. 50,00 m langen Wohnwegen Wendekreisradien von 6,00 m vorgesehen. An längeren Anliegerstraßen erhielten die Wendepunkte Radien von 8,00 m. Die gleichen und ähnlichen Wendepunktabmessungen wurden auch bei der Erschließung des

Baugebietes "Bismarckring II" verwandt und haben dort, soweit bisher bekannt, zu keinerlei Schwierigkeiten geführt.

Größere Wendekreisradien, dem Wendekreis von 3-achsigen Mittelfahrzeugen entsprechend, wären aufgrund der geringen Benutzung dieser Flächen durch Großfahrzeuge und unter Berücksichtigung der umliegenden Einfamilienhausbebauung städtebaulich und aus Gründen der Erschließungskosten nicht vertretbar. Aus diesen Gründen ist es den Müllfahrzeugen zumutbar, auf den Wendeplätzen mittels Zurücksetzen zu wenden, zumal die Müllwerker Rangierzeichen geben können.

Der in Verlängerung einer Stichstraße an der südwestlichen Planbereichsgrenze angebundene Fußweg mit einer Breite von 3,50 m erhält die Zugänglichkeit der Feldmark. In dem an der südwestlichen Grenze geplanten Grünstreifen ist eine fußläufige Verbindung geplant. Weil dieser Weg nicht zur Erschließung erforderlich ist, wird er nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und nur aus informativen Gründen im Plan dargestellt. Ein vorhandener Feldweg im südlichen Planbereich wird an die Straße Ahornring angeschlossen, um auch den landwirtschaftlichen Verkehr auf diesem Weg auf Dauer sicherstellen zu können.

An den Straßen im Planbereich wurden für den ruhenden Verkehr Parkstreifen in Längsaufstellung vorgesehen. Ihre Anzahl wurde so bemessen, daß für jede 5. geplante Wohneinheit ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung steht. Sie wurden dem zu erwartenden Bedarf entsprechend an den Anlieger- und Sammelstraßen verteilt angeordnet.

Damit bei der Herstellung von Grundstückszufahrten nicht unnötig Parkplätze verlorengehen, werden an und in der Nähe der Parkstreifen z. T. die Zufahrten vorgeschrieben bzw. Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt. Ein- und Ausfahrtverbote wurden z. T. auch an der Sammelstraße für Eckgrundstücke festgesetzt, damit durch rückwärts aus den Grundstücken herausfahrende Fahrzeuge keine unnötige Verkehrsgefährdung auf der Sammelstraße entsteht. Im nordwestlichen Anschluß an die Sammelstraße wird keine Bebauung vorgesehen. Dadurch werden die Möglichkeiten der Nutzung und verkehrlichen Anbindung des Bereiches "Bismarckring/Verdener Straße" (B 209) nicht eingeengt.

7.1 Sonstige Erschließung

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

Neben den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität und Telefon ist die Verlegung eines Breitbandkabels für Fernseh- und Fernsehrundfunk sowie einer Erdgasleitung vorgesehen. Zwei zur Versorgung des Gebietes notwendige Transformatorenstationen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ermöglicht eine umweltfreundliche Beheizung der Wohnhäuser.

8. Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Grünenthal

8.1 Grundsätzliches

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, liegt der größte Teil des Bebauungsplanbereiches innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Grünenthal der Stadtwerke Walsrode, dessen Verordnung die Bezeichnung: "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH im Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.01.1983" (Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 für den Reg. Bez. Lüneburg vom 15.02.1983) trägt.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Wasserschutzgebiet bereits behördenverbindlich festgestellt worden. Für die nach § 4 der o. a. Verordnung beschränkt zulässigen und genehmigungspflichtigen Handlungen und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für die ebenfalls genehmigungspflichtige Errichtung einer Wohnsiedlung erforderlich sind, hat die Stadt Walsrode bereits eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis wurde der Stadt Walsrode telefonisch in Aussicht gestellt. Lediglich das Versickern von Niederschlagswasser (konzentriertes Einleiten über Sickerschächte etc.) auf den Grundstücken wurde von der Erlaubnis ausgenommen und ist folglich verboten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre ohnehin wegen des vorhandenen Lehmbodens nur mit einem hohen Aufwand möglich. Das Versickerungsverbot ist daher praktisch ohne große Bedeutung für die künftigen Grundstückseigentümer. Angesichts der Tatsache, daß der Grundwasserstand im geplanten Baugebiet sehr tief - ca. 20 m unter der Erdoberfläche - liegt, der anstehende Boden relativ wasserundurchlässig ist (Lehm), die geplante Bebauung mit Erdgas beheizt werden kann (keine Ölheizung mit Öltanks erforderlich) und eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, ist eine Gefährdung des geschützten Grundwassers ausgeschlossen.

8.2 Nutzungsbeschränkungen

Alle Grundstücke, die innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, befinden sich in der Schutzzone III der zuvor genannten Verordnung.

Als wichtigste Nutzungsbeschränkungen, die für spätere Eigentümer von Einfamilienhäusern in der Schutzzone III relevant sind, werden beispielhaft genannt.

Genehmigungspflichtig: Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten (z. B. Heizöl) bis 40 000 l.

Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden.

Versenken oder Versickern von Rücklaufwasser aus Wärmetauschanlagen.

Verboten: Organisches Düngen, soweit das in der Landwirtschaft übliche Maß überschritten wird.

Unsachgemäße Verwendung von Mineraldünger.

Lagern von festen, auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen (Gifte, Schädlingsbekämpfungsmittel, künstlicher Dünger usw.) außerhalb von Räumlichkeiten, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist.

Versickerung von Niederschlagswasser s. Ziff. 8.1

Es wird jedem Grundstückseigentümer empfohlen, die vollständige Verordnung bei der Stadt Walsrode oder bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. einzusehen.

...

9. Städtebauliche Werte

9.1 Flächenaufteilung:

Gesamtfläche	119 000 m ²
davon	
Grünfläche zur Abschirmung	10 200 m ²
Grünfläche Kinderspielplatz	4 000 m ²
Straßen	13 500 m ²
Wohnbauflächen (netto)	91 300 m ²

9.2 Einwohnerzahl

Geplante Wohnungen ca. 125 Stck. x 3 Einwohner	=	375 Einwohner
Die Bevölkerungsdichte beträgt		
375 Einw./9,13 ha	=	41 Pers./ha Nettobauland

9.3 Spielplatzbedarf

Die für den Bereich des Bebauungsplanes "Bismarckring II" erforderliche Spielplatzfläche wird zusammen mit der Spielplatzfläche für den Bebauungsplan "Bismarckring III" hergestellt.

Fläche erforderlich für Bebauungsplan "Bismarckring II"	1 600 m ² (s. Begründung)	
Fläche erforderlich für Bebauungsplan "Bismarckring III"		
$91\,300\text{ m}^2 \times 0,4 \times 0,02$	=	$\frac{730\text{ m}^2}{2\,330\text{ m}^2}$ =====

Der geplante Spielplatz mit einer Fläche von 4 000 m² überschreitet die erforderliche Mindestfläche.
Sofern der Bereich zwischen dem Planbereich "Bismarckring III" und der Verdener Straße nach einer Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zu Wohnzwecken genutzt wird, reicht die Spielplatzfläche auch zur Deckung des Spielflächenbedarfs für diese Erweiterung aus. Die geplante Größe gestattet eine großzügige Gestaltung und Ausstattung mit Geräten, die einen großen Flächenbedarf haben. Außerdem ist dadurch eine Abschirmung der Spielplatzfläche zu den bebauten Grundstücken durch einen dichten Pflanzstreifen möglich und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich zu dem Spielplatz innerhalb des Planbereiches ist beabsichtigt, im Anschluß an die Grünfläche an der Südwestgrenze einen Bolzplatz für Jugendliche anzulegen (s. Ziff. 3.2.1).

140 Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen, Grünflächen sowie für die Herrichtung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten (Preisniveau Januar 1984):

01. Grunderwerb für die Verkehrsflächen	~ 13 300 m ² x	14,-- DM =	182 200,-- DM
02. Straßenbefestigung	~ 10 757 m ² x	75,-- DM =	806 775,-- DM
03. Gehwegeflächen	2 260 m ² x	47,-- DM =	106 220,-- DM
04. Fußwege (wassergebundene Decke)	~ 245 m ² x	25,-- DM =	6 125,-- DM
05. Straßenbegleitgrün			13 070,-- DM
06. Schmutzwasserkanal	~ 1 420 m ² x	178,-- DM =	252 760,-- DM
07. Regenwasserkanal	~ 1 420 m ² x	247,-- DM =	350 740,-- DM
08. Regenwasser- u. Schmutzwasser-Hausanschlußkanäle	~ 870 m x	90,-- DM =	78 300,-- DM
09. Straßenbeleuchtung	38 x	1 420,-- DM =	53 960,-- DM
10. Transformator	pauschal	=	3 000,-- DM
11. Allgem. Kosten u. Unvorhergesehenes, evtl. Preissteigerungen	pauschal	=	87 570,-- DM
12. Herrichtung der öffentlichen Grünfläche			
Grunderwerb	~ 10 200 m ² x	14,-- DM =	142 800,-- DM
Bepflanzung	~ 10 200 m ² x	5,-- DM =	51 000,-- DM
13. Spielplatz			
Grunderwerb	4 000 m ² x	14,-- DM =	56 000,-- DM
Herrichtung	pauschal	=	50 000,-- DM
14. Lärmschutzwall			
Grunderwerb	~ 600 m ² x	14,-- DM =	8 400,-- DM
Erdarbeiten	pauschal		18 200,-- DM
Bepflanzung	~ 600 m ² x	5,-- DM =	3 000,-- DM
			<u>2 270 120,-- DM</u>
	14 % MwSt	≈	317 816,80 DM
	Zur Abrundung		12 063,20 DM
	Gesamtkosten		<u><u>2 600 000,-- DM</u></u>

11. Grunderwerb

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die öffentlichen Flächen (Verkehrs-, Grünflächen und Lärmschutzwahl) erforderlichen Grundstücke zu erwerben.

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

Nahezu der gesamte Planbereich befindet sich im Eigentum des Bundeslandes Niedersachsen.

Das Land hat gegenüber der Stadt Walsrode die Bereitschaft bekundet, nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Flächen an Interessenten zu veräußern.

12. Finanzierung

Im Haushaltsjahr 1984 sind 370 000,-- DM für den Kanal- und Straßenbau enthalten.

Diese Mittel werden als Haushaltsrest in das nächste Haushaltsjahr übertragen.

Weitere 1 270 000,-- DM sind im Haushaltsplan 1985 vorgesehen. Die noch fehlenden Mittel sind als Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt 1985 enthalten.

Die umlagefähigen Erschließungskosten werden gem. der Erschließungsbeitragsatzung und der Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Walsrode umgelegt.

Walsrode, den

Bürgermeister

Stadtdirektor