

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. XXXI "Östlich der Sunderstraße"

#### I. Allgemeine Begründung

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, das gesamte Stadtgebiet in Bebauungspläne zu fassen und somit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu ordnen und zu leiten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XXXI "Östlich der Sunderstraße" stellt bisher einen unbeplanten Innenbereich der Stadt Walsrode dar, welcher im Norden vom Bebauungsplan Nr. XXI "Talblick", im Osten von dem Bebauungsplan Nr. XXII "Schulzentrum I" und im Süden vom Bebauungsplan Nr. XI "Stadtmitte I" begrenzt wird. Im Westen ist die Sunderstraße die Grenze des Planbereiches.

Während die überwiegende Zahl der Baugrundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut ist, sind im Bereich des Brammerweges noch einzelne Baugrundstücke unbebaut. Da die Eigentümer bzw. Bauwilligen diese Grundstücke mit Wohnhäusern besetzen wollen, soll die Bebauung durch städtebauliche Festsetzungen geregelt werden. Bei dem Brammerweg handelt es sich um eine nicht ausgebaute Straße, die noch keinen Schmutzwasserkanal besitzt. Die notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Straßenverbreiterung sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermittelt und zu gegebener Zeit hergestellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wird der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese künftige Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Da sich auf dem Flurstück 43/10 ein Pensionsbetrieb mit ca. 45 Betten befindet, werden auf den Flurstücken nördlich des Flurstückes 51/1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend § 4 Abs. (3) 1 Baunutzungsverordnung allgemein zugelassen.

Darüber hinaus wurde die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Darstellung "Kirche" für das Grundstück der Katholischen Kirche aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Ein Kinderspielplatz ist entsprechend den Forderungen des Spielplatzgesetzes für den Planbereich errechnet und ausgewiesen worden. Als Standort wurde eine städtische Grünanlage im Norden des Planbereiches gewählt. Da zu erwarten ist, daß eine volle Nutzung dieses Spielplatzes durch Kinder aus dem Planbereich nicht gegeben sein wird, wird sich der Einzugsbereich auch auf die westlich der Sunderstraße vorhandenen Wohngrundstücke, für die bisher eine entsprechende Anlage nicht vorhanden ist, erstrecken. Eine sinnvolle Ausnutzung dieses Spielplatzes dürfte somit gegeben sein.

Aufgrund der überwiegenden Anzahl bereits bebauter Grundstücke wurde auf die Ausarbeitung eines Bebauungsentwurfes verzichtet.

## II. Beschreibung des Geländes

### a) Gelände

Während das Bebauungsplangebiet in Nord-Süd-Richtung im Bereich der Sunderstraße nur unwesentliche Höhenunterschiede aufweist, fällt das Gelände in West-Ost-Richtung um ca. 2,00 - 3,00 m.

Die vorhandene Bebauung der Grundstücke befindet sich im wesentlichen an der Sunderstraße mit gleichen Abständen zur Straßengrenze. Dieser Bebauung wird durch die Festsetzung einer Baugrenze in der Flucht der Wohnhäuser entsprochen. Die von dieser geordneten Bebauung hinsichtlich der Gebäudestellung abweichenden Wohnhäuser werden durch überbaubare Grundstücksflächen erfaßt, die durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt werden.

### b) Art und Maß der Nutzung

Wie bereits erwähnt, wurde der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Geschossigkeit wurde mit 2 Vollge-

schossen als obere Grenze festgesetzt.

Die zulässigen Grundstücksausnutzungen betragen 0,3 GRZ und 0,6 GFZ. Darüber hinaus wurde eine offene Bauweise ausgewiesen.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die ausgebaute Sunderstraße und den Brammerweg. Der Ausbau des Brammerweges erfolgt entsprechend den Regelquerschnitten der RAST-E als Anliegerstraße in Wohngebieten mit Parkbucht und einseitigem Bürgersteig.

Die Sunderstraße ist südlich der Dr.-Schomerus-Straße in einer ausreichenden Breite ausgebaut, so daß dort die Möglichkeit besteht, am Straßenrand zu parken. Nördlich der Dr.-Schomerus-Straße wurde auf der östlichen Straßenseite im Jahre 1975 eine Parkbucht für insgesamt ca. 20 Pkw-Einstellplätze ausgebaut. Da weiterhin am Brammerweg bei dessen Ausbau ein Parkstreifen für insgesamt ca. 7 Pkw-Einstellplätze angelegt wird, stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Gegen die Ausweisung der Parkplätze am Brammerweg hat der Eigentümer der benötigten Flächen Bedenken erhoben. Diese Bedenken hat der Rat der Stadt Walsrode zurückgewiesen, da die Anlegung der Parkplätze an anderer Stelle - z. B. am Wendeplatz - aufgrund der topographischen Verhältnisse einen nicht gerechtfertigten hohen Erschließungsaufwand erfordern würde. Auch ist die Anlegung der Parkplätze an einer anderen Stelle des Brammerweges aus verkehrstechnischen Gründen und wegen der vorhandenen massiven Einfriedungen, die dann zu beseitigen wären, nicht vertretbar.

Der Pflicht zur Schaffung privater Einstellplätze können die Grundstückseigentümer auf den einzelnen Baugrundstücken nachkommen. Auf eine Festsetzung der Flächen für die Einstellplätze wurde verzichtet, um die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

An der Einmündung des Brammerweges in die Sunderstraße wurden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von je 22,00 m ausgewiesen. An dieser Ausweisung hat der Rat der Stadt Walsrode aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und wegen bestehender Richtlinien festgehalten, obwohl ein Grundstückseigentümer während der Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG Bedenken gegen die Nutzungsbeschränkung dieses Teiles seines Grundstückes erhoben hat.

Bei den beiden übrigen in die Sunderstraße einmündenden Verkehrsflächen handelt es sich um einen Fuß- bzw. Radweg und um eine Zufahrt zum Sportplatz des angrenzenden Schulzentrums.

#### IV. Sonstige Erschließung

Die Versorgung des Planbereiches mit Elektrizität und Trinkwasser ist sichergestellt, da die bebauten Grundstücke bereits an diese Erschließungsanlagen angeschlossen sind und der Anschluß der noch zu bebauenden Grundstücke an die Versorgungsleitungen ohne weiteres möglich ist.

Das gleiche gilt für den Anschluß der Grundstücke an der Sunderstraße an die Entwässerungsleitungen. Während alle Gebäude bereits an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sind, ist nach Verlegung eines Reststückes des Regenwasserkanals in der Sunderstraße auch für die bisher nicht angeschlossenen Grundstücke eine Anschlußmöglichkeit geschaffen worden. Dieses Kanalstück wurde im Zuge des Ausbaues der vorerwähnten Parkbucht verlegt.

In dem Brammerweg müssen jedoch noch die Leitungen für die Beseitigung des Schmutzwassers verlegt werden. Die Abwässer der dort bereits vorhandenen Wohnhäuser werden über Kleinkläranlagen geklärt und auf den Grundstücken verrieselt. Nach Verlegung des Kanals werden diese Wohnhäuser an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen und die Klärgruben zu beseitigen sein.

Aufgrund der Tatsache, daß der Schmutzwasserkanal der Sunderstraße verhältnismäßig flach liegt, kann der im Brammerweg zu verlegende Schmutzwasserkanal nur über ein Hebewerk an den Kanal der Sunderstraße angeschlossen werden.

#### V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca.	61.600 qm
abzüglich Verkehrsflächen	11.350 qm
abzüglich Gemeinbedarfsflächen	2.550 qm
abzüglich Grünflächen	<u>800 qm</u>
 Nettowohnbauland	 47.900 qm =====

Nachweis der Spielplatzgröße entsprechend den Forderungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze:

$$\begin{aligned} \text{zulässige Geschoßfläche} & 47.900 \times 0,6 = 28.740 \text{ qm} \\ \text{Größe des Spielplatzes} & \frac{28.740 \text{ qm} \times 2}{100} = \text{rd. } \underline{575 \text{ qm.}} \end{aligned}$$

$$\text{Spielplatzgröße ausgewiesen: } 23,5 \times 25,00 = \underline{587,5 \text{ qm.}}$$

#### Einwohnerzahl

In den vorhandenen Wohnhäusern wohnen zur Zeit ca. 150 Personen. Auf den unbebauten Grundstücken können ca. 24 Wohnungen entstehen. Das ergibt  $24 \times 3 = 72$  Einwohner. Gesamteinwohner des Planbereiches =  $150 + 72 = 222$  Personen. Das entspricht einer Besiedlungsdichte von  $222 : 4,8 = \text{ca. } 46$  Personen/ha Nettowohnbauland.

#### VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

a) Grunderwerb	300 x 15,00	= 4.500,00 DM
b) Fahrbahn, Parkplätze		= 99.000,00 DM
c) Bürgersteige		= 14.400,00 DM
d) Schmutzwasserkanal		= 56.100,00 DM
e) Pumpwerk		= 22.200,00 DM
f) Regenwasserkanal		= 11.400,00 DM
g) Beleuchtung		= 7.400,00 DM
h) Herstellung des Spielplatzes - pauschal -		= <u>7.000,00 DM</u>

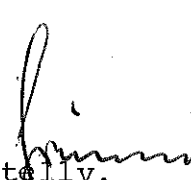
Die Kosten der Erschließung belaufen sich somit nach zur Zeit gültigen Kalkulationen auf insgesamt

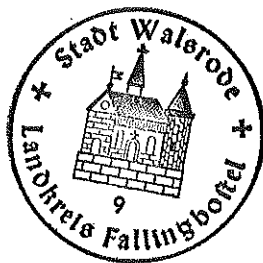
222.000,00 DM.  
=====


VII.

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, beabsichtigt die Stadt Walsrode, Grenzverlegungen gemäß §§ 45 ff BBauG vorzunehmen bzw. Grundstücke gemäß §§ 85 ff BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 23.08.97

  
1. stellv.  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor