

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXIX "Am Badeteich"
Stadt Walsrode, Landkreis Fallingb. ostel

I. Allgemeine Begründung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Walsrode östlich der L 161 und wird allseitig von bebauten Wohngrundstücken umgeben. Für einen Teil dieser Grundstücke ^{Ansicht im Westen} besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, während der überwiegende Teil nach einem Teilbebauungsplan bebaut wurde, der vor dem Inkrafttreten des BBauG aufgestellt und dann aber nicht übergeleitet wurde. So grenzt im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. IX "Wurzelförde", im Nordosten und Südosten der nicht übergeleitete Teilbebauungsplan "Sunderstraße" an das Plangebiet "Am Badeteich".

Auf dem Flurstück 236/2 wurde bisher das Wasserwerk I der Stadtwerke Walsrode betrieben. Nach der im Mai 1973 erfolgten Fertigstellung des neuen Wasserwerkes "Am Grünen Thal" im Südwesten der Stadt Walsrode, südöstlich der B 209, wird der Betrieb des Wasserwerkes "Am Badeteich" eingestellt. Es ist daher eine bauliche Nutzung dieses und der benachbarten Grundstücke nunmehr möglich.

Während östlich der Straße "Am Badeteich" eine Bebauung mit Mietwohnungen bis zu 3 Vollgeschossen geplant ist, soll westlich der Straße eine Wohnhausbebauung auf den privaten Grundstücken mit max. 2 Vollgeschossen ermöglicht werden. Um eine möglichst einwandfreie bauliche Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zu erzielen, wird der Erlaß einer Baugestaltungssatzung für den Planbereich in Erwägung gezogen. Die vorhandene Bebauung an den das Plangebiet umgrenzenden Straßen wurde durch entsprechende Festsetzungen planerisch erfaßt.

Die allgemeine Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie über eine neue Stichstraße mit Wendehammer.

Im Bereich der dreigeschossigen Mietwohnhausbebauung wurde ein Kinderspielplatz in Größe von 525 qm ausgewiesen, der durch Fußwege von den Straßen "Am Badeteich" und "Radewiesen" erschlossen wird. Bei einer

Nettobaufläche von ca. 36.800 qm und einer mittleren GFZ von 0,7 muß die Fläche des Kinderspielplatzes nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze mindestens

$$\frac{36.800 \times 0,70 \times 2}{100} = 515 \text{ qm betragen.}$$

Die Pflicht der Bauherren von Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohnungen private Kinderspielplätze für Kleinkinder nach dem Spielplatzgesetz auf den Baugrundstücken zu schaffen, bleibt durch die Anlegung des öffentlichen Spielplatzes unberührt.

II. Beschreibung des Baugeländes

a) Gelände

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet östlich der Bebauung an der L 161 (Bergstraße) und nördlich der Dr.Schomerus-Straße. Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung um ca. 2,00 m, während die Straße "Radewiesen" ca. 4,50 m tiefer als die Straße "Am Badeteich" liegt. Innerhalb des Wasserwerksgrundstückes weist das Gelände noch einen Versprung von ca. 1,80 m Tiefe im Bereich der jetzt geplanten Stichstraße auf. Diese Böschung verläuft in Nord-Süd-Richtung von der Stichstraße parallel zur Straße "Am Badeteich" und gleicht sich im südlichen Planbereich der Straßenhöhe "Am Badeteich" an. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Böschung wird durch das Geländegefälle im östlichen Planbereich ausgeglichen. Diese Besonderheit des Geländes wird bei der Planung der vorgesehenen Mietwohnhäuser besonders zu berücksichtigen sein, dürfte aber eine städtebaulich interessante Lösung durch das Versetzen von Geschossen ermöglichen. Die westlich der Straße "Am Badeteich" gelegenen Grundstücke weisen ein leichtes Gefälle in West-Ost-Richtung dem Straßengefälle folgend auf. Diese Geländelage stellt keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Anschlusses der Baugrundstücke an die Straße "Am Badeteich" und die sonstige Erschließung dar.

b) Art und Maß der Nutzung

Aufgrund der angrenzenden Baugebiete, die fast ausnahmslos als "Reine Wohngebiete" anzusehen sind und der Tatsache, daß in der Stadt Walsrode

ständig Mangel an Baugrundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern herrscht, wurde das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücke westlich der Straße "Am Badeteich", als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Die ausgenommene Fläche ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Während für die maximal dreigeschossig zu bebauenden Grundstücke eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt wurde, ist für die zweigeschossig zu bebauenden bzw. bebauten Grundstücke östlich der Straße "Am Badeteich" die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 ausgewiesen worden. Aufgrund der großen Grundstückstiefe der Grundstücke westlich der Straße "Am Badeteich" wurden hier die entsprechenden Ausnutzungsziffern mit 0,2 und 0,4 geringer ausgewiesen. Für die eingeschossig zu bebauenden Grundstücke wurde eine GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt. Für die ein- und zweigeschossige Bebauung ist eine offene bzw. geschlossene und für die dreigeschossige Bebauung eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Durch diese Ausweisung wird die Errichtung von aneinandergrenzenden Baukörpern ermöglicht. Durch eine gestaffelte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll das Entstehen von monotonen Hauszeilen verhindert werden.

III. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Stadtstraßen, die Bestandteil des innerörtlichen Verkehrsnetzes sind. Während es sich bei den das Plangebiet umgrenzenden Straßen wie Waetgenstraße, Volkmannstraße und Radewiesen um den Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebaute Straßen handelt, ist die Straße "Am Badeteich" innerhalb des Plangebietes noch nicht ausgebaut. Dieser Ausbau wurde bisher nicht durchgeführt, da während des Betriebes des Wasserwerks eine Bebauung der angrenzenden Grundstücke nicht möglich war und somit die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht festgelegt werden konnten.

Die Straße "Am Badeteich" sowie die geplante Stichstraße werden entsprechend den Darstellungen der RAST-E als Anliegerstraßen in Wohngebieten mit 6,00 m breiter Fahrbahn, einseitigem 2,00 m breitem Bürgersteig, 0,50 m Grünstreifen und 0,50 m Schrammbord ausgeführt. Im Bereich des Parkstreifens verbreitert sich die

Straße bei der Längsaufstellung um 2,00 m auf insgesamt 11,00 m.
Bei Senkrechtaufstellung um 5,50 m auf 14,50 m.

Bei der Errechnung der privaten Pkw-Garagen und Einstellplätze wurde von der Anzahl der zu errichtenden Wohnungen ausgegangen. Bei den ein- und zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken wurde auf eine Ausweisung der Stellplätze verzichtet, da auf diesen Grundstücken der entsprechende Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden kann. Dem Bauherrn wird somit jede Möglichkeit der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks belassen. Für die geplante Mietwohnhausbebauung wurden die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze als Sammelanlagen entsprechend der möglichen Wohnungsanzahl festgesetzt. Es wurde dabei von einem Verhältnis von 2 Einstellplätzen bzw. Garagen für 3 Wohnungen ausgegangen. Dieses Verhältnis stellt einen Mittelwert der in der RGO festgesetzten Höchst- bzw. Mindestzahlen dar. Bei der Errichtung von max. ca. 60 Wohnungen wurden somit 29 Garagen und 11 Einstellplätze ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze wurden in Anlehnung an die RAST-E für jede 5. Wohnung an der Straße "Am Badeteich" und an der geplanten Stichstraße ausgewiesen. Dabei wurden nur die Wohnungen auf den neu zu bebauenden Grundstücken in Ansatz gebracht. Für die vorhandenen Wohnhäuser stehen Parkmöglichkeiten an den Rändern der ausgebauten Straßen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Bei der Berechnung der zu schaffenden Parkplätze wurden für die Bebauung westlich der Straße "Am Badeteich" 12 Wohnungen angesetzt, da anzunehmen ist, daß die überwiegende Anzahl der Wohnhäuser nur als Einfamilienwohnhäuser errichtet und genutzt werden. Insgesamt sind also

60 Mietwohnungen in 2- und 3-geschossigen Wohnhäusern,
12 Wohnungen in 2-geschossigen Privathäusern und
4 Wohnungen in 1-geschossigen Privathäusern also
76 Wohnungen zu berücksichtigen. Es sind somit

$76 : 5 = \text{rd. } 16$ Parkplätze erforderlich. Diese Anzahl wurde an den auszubauenden Straßen eingeplant.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß sämtlicher Baugrundstücke an die zentralen Versorgungs-

leitungen sowie an die Abwässerkanäle ist nach Herstellung der Hauptleitungen in den auszubauenden Straßen ohne Schwierigkeiten möglich.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von

	ca. 40.280 qm
abzüglich Erschließungsfläche	2.950 "
" Kinderspielplatz	<u>525 "</u>
Nettobauland	<u><u>36.805 qm</u></u>

Einwohnerzahl

In den vorhandenen Wohnhäusern wohnen zur Zeit 75 Personen. Durch die Errichtung von ca. 76 Wohnungen erhöht sich die Einwohnerzahl im Plangebiet um ca. $76 \times 3 = 228$ auf insgesamt 303 Personen. Das entspricht einer Besiedlungsdichte von $303 : 3,68 = \text{rd. } 83$ Personen/ha Nettobauland.

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 einschl. Spielplatz	1850 x 14,00	= 25.900,00 DM
b) Fahrbahn, Parkplätze	2375 x 50,00	= 118.750,00 "
c) Bürgersteige	575 x 17,00	= 9.775,00 "
d) Schmutzwasserkanal	250 x 190,00	= 47.500,00 "
e) Regenwasserkanal	250 x 160,00	= 40.000,00 "
f) Beleuchtung 10 Lampen	x 1.300,00	= 13.000,00 "
		<u><u>254.925,00 DM</u></u>

Für die Anlage des Spielplatzes pauschal ca. 7.000,-- DM.

Die Kosten der Erschließung belaufen sich somit nach zur Zeit

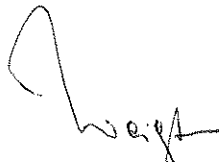
gültigen Kalkulation auf insgesamt

ca. 260.000,00 DM.
=====

VII.

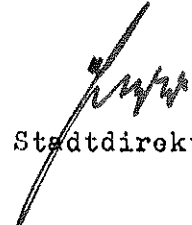
Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, beabsichtigt die Stadt Walsrode, Grenzverlegungen gem. §§ 45 ff BBauG bzw. Grundstücke gem. § 85 ff BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 29.3.1976


Bürgermeister

Stadt Walsrode




Stadtdirektor