

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXXIV "Frauenring" der Stadt Walsrode Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel

I. Allgemeine Begründung

Die Stadt Walsrode ist bestrebt, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Sinne des Bundesbaugesetzes zu ordnen und zu leiten.

Der Bereich des Bebauungsplanes "Frauenring" umfaßt ein bisher unbeplantes Gebiet im Norden der Stadt Walsrode, das im wesentlichen wie folgt begrenzt wird:

Im Norden vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XXVI "Schulzentrum III", im Osten vom Gelände der Bundesbahn, im Süden vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XVI "Hinter den Höfen", im Westen vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XXIII "Schulzentrum II" und einer Linie, die ca. 40,00 m westlich des westlichen Teilstückes der Straße "Frauenring" verläuft.

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Planbereich ist bereits bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Nur für die Fläche westlich des westlichen Teilstückes der Straße "Frauenring" wird eine bauliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Durch die Hanglage zur Böhmeniederung und den vorhandenen, zum Teil wertvollen Baumbestand sind besondere Anforderungen an die zu errichtenden Wohngebäude zu stellen und Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes zu treffen. Weitergehende Angaben zu diesem Problem werden in den Erläuterungen zu diesem Plan gemacht.

Dem Flächennutzungsplan entsprechend wurden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Ausweisung entspricht der überwiegend vorhandenen Nutzung der Grundstücke.

Neben der Wohnbaufläche werden die Flurstücke 95/1, 81/13, 83/9 und der überwiegende Teil des Flurstückes 83/7 als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke ausgewiesen. Auch diese Ausweisung entspricht den gegebenen Eigentumsverhältnissen und der vorhandenen Nutzung. Der Landkreis Soltau-Fallingb. ist Eigentümer dieser Flurstücke und nutzt sie als Schulgrundstück.

Da städteigene oder sonstige geeignete Flächen zur Anlage des erforderlichen öffentlichen Kinderspielplatzes nicht zur Verfügung standen, hat sich der Landkreis Soltau-Fallingb. zur Abgabe der erforderlichen Flächen aus dem Flurstück 83/7 bereit erklärt. Der Bebauungsplanentwurf weist den Spielplatz in der gemäß Nds. Gesetz über Spielplätze erforderlichen Größe aus. Die Größe errechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{Nettobaufläche ca. } 80\,500 \text{ qm} \\ \text{GFZ} \quad \quad \quad 0,4 \\ \text{erforderliche Spielplatzfläche =} \\ \frac{80\,500 \times 0,4 \times 2}{100} = 644 \text{ qm.} \end{array}$$

Die Fläche des ausgewiesenen Spielplatzes beträgt ca. 640 qm. Auch wenn die Lage des Spielplatzes am Rande des Planbereiches keine optimale Lösung darstellt, so ist die Tatsache, daß der Spielplatz keinen direkten Anschluß an eine Verkehrsstraße hat und durch Fußwege erschlossen wird, als positiv zu werten. Darüber hinaus ist die Einordnung in die landschaftsgärtnerisch gestaltete Fläche des Schulzentrums und die Tatsache, daß eine Beeinträchtigung von Wohngrundstücken durch den Spielplatz aufgrund seiner Lage weitgehendst vermieden wird, ebenfalls positiv zu beurteilen.

Die städtebaulichen Festsetzungen wurden im wesentlichen auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung getroffen. Dabei wurden die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grund- und Geschosflächenzahlen so bemessen, daß den Grundstückseigentümern eine weitere bauliche Nutzung durch Vergrößerung der vorhandenen Gebäude möglich ist. Eine wesentliche Verdichtung der Bebauung durch eine Erhöhung der Geschoszahl ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten und ist daher auch nicht geplant. Um für die zum Teil ca. 110 m tiefen Grundstücke im mittleren Planbereich eine zusätzliche bauliche Nutzung zu ermöglichen, wurde während der öffentlichen Anhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG eine Alternativlösung, die eine Stichstraße von der Straße "Am Bahnhof" über das Flurstück 74/10 vorsah, zur Diskussion gestellt. Da von der Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer eine derartige Planung abgelehnt wurde und diese Straßenführung darüber hinaus aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse und des schlechten Baugrundes unverhältnismäßig hohe Erschließungskosten verursachen würde, ist von dieser Planung Abstand genommen worden.

Das Grundstück der Gleisanlage der Verden-Walsroder-Eisenbahn GmbH, östlich der Straße "Am Bahnhof", ist, soweit es nicht zur dringend notwendigen Verbreiterung der Straße "Am Bahnhof" benötigt wird, als Grünfläche dargestellt worden und soll nach Aufhebung des Anschlußgleises bepflanzt werden. Damit würde das Bahngelände mit den gewerblich genutzten Lagerschuppen optisch von den Wohngrundstücken getrennt und eine städtebaulich bessere Situation der beiden unterschiedlichen Grundstücksnutzungen geschaffen.

Nachdem die Verden-Walsroder-Eisenbahn GmbH während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG Bedenken gegen die Abgabe der gesamten Flurstücke der Gleisanlage erhoben hatte, konnten diese Bedenken durch Verhandlungen ausgeräumt werden, so daß die Ausweisung der Grundstücke als Verkehrsfläche bzw. Grünfläche beibehalten wurde. Über eine Kostenbeteiligung an der Änderung der Gleisanlage muß noch entschieden werden.

II. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Frauenring" werden durch vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Während die Straßen "Am Bahnhof" und "An der Frauenwiese" bereits ausgebaut sind, fehlt der Straße "Frauenring" jeglicher Ausbau. Aufgrund der schmalen Straßenparzelle ist beabsichtigt, diese Straße zwischen den Grenzen auszupflastern und keine Trennung zwischen dem Fahr- und Fußgängerverkehr vorzusehen. An der Einmündung des östlichen Teilstückes der Straße "Frauenring" in die Straße "An der Frauenwiese" ist die vorhandene Straßenfläche nicht ausreichend breit, um einen verkehrsgerechten Ausbau der Straße zu ermöglichen. Hier müssen zum Ausbau der Fahrbahn und zur Anlegung von Eckabschrägungen im Einmündungsbereich private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt für den westlichen Teil der Straße "Frauenring" sowie für die Flächen zur Anlegung von öffentlichen Parkplätzen. Gegen diese Ausweisungen und gegen die Anlegung von Kurvenradien von 12,00 m an der Straße "Frauenring" haben Anlieger Bedenken erhoben. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange wurden die Bedenken, soweit sie sich gegen die Abgabe von Flächen zur Straßenverbreiterung, zur Anlegung der öffentlichen Parkplätze und Eckabschrägungen richteten, zurückgewiesen. Nach nochmaliger Anhörung des Landkreises verzichtete dieser auf seine ursprüngliche Forderung, die Kurvenradien auf 12,00 m zu vergrößern, so daß mit der Ausweisung von 6,00 m Kurvenradien den Bedenken entsprochen werden konnte. Neben dem Ausbau der Straße "Frauenring" ist die Verbreiterung der Straße "Am Bahnhof" eine Notwendigkeit. Diese Notwendigkeit ergibt sich durch die erhöhte Verkehrsbelastung der Straße durch die in den letzten Jahren entstandenen Bauvorhaben des Kreisberufsschulzentrums nördlich des Planbereiches und den Betriebshof der Verden-Walsroder-Eisenbahn GmbH, der ebenfalls nördlich, im Anschluß an den Planbereich, liegt. Die dem öffentlichen Personennahverkehr dienenden Busse - z. Z. sind hier 12 Busse stationiert - belasten die ca. 5,00 m breite Fahrbahn erheblich. Die ursprünglich als Anliegerstraße für Wohngrundstücke ausgebaute Straße ist

kaum noch in der Lage, das erhöhte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Für den Ausbau der Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m werden zusätzlich private Grundstücksflächen benötigt. Der Bebauungsplan weist die erforderliche Verkehrsfläche aus. Dabei wurden neben einer verkehrsgerechten Straßenführung auch - soweit es möglich war - die Belange der Grundstückseigentümer und die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse berücksichtigt.

Die Straße "An der Frauenwiese" ist zur Zeit mit einer ausgebauten Fahrbahn zwischen Hochbordanlagen vorhanden. Die Bürgersteige haben z. Z. noch keine Befestigung. Über einen Ausbau der Bürgersteigflächen muß zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr stehen nur im beschränkten Maße zur Verfügung. Wenn man berücksichtigt, daß für die Anlagen mit erhöhtem Pkw-Aufkommen, in erster Linie das Kreisberufsschulzentrum, ausreichend Parkplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt werden und es in der Vergangenheit auch bei dem ungenügenden Ausbauzustand der Straßen bisher zu keinen Schwierigkeiten gekommen ist, so kann davon ausgegangen werden, daß auf den öffentlichen Straßen ausreichend Parkflächen für Kurzeitparker zur Verfügung stehen. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen sollen an der Straße "Am Bahnhof" im Bereich der Bahnanlage und an der Straße "Frauenring" öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung für die Wohnungen in unmittelbarer Nähe geschaffen werden. Weitere Parkmöglichkeiten ergeben sich, wie bisher schon üblich, an den Rändern der vorhandenen Fahrbahnen. Da diese Straßen reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr sind, bestehen hier keine Bedenken gegen das Parken am Straßenrand.

Für die im Plangebiet vorhandenen ca. 130 Wohnungen und die noch zu errichtenden ca. 10 Wohnungen werden insgesamt $\frac{140}{5} = 28$ öffentliche Parkplätze benötigt.

Diese Anzahl kann durch die noch herzustellenden Parkplätze und den an den Straßen vorhandenen Parkmöglichkeiten nachgewiesen werden.

III. Sonstige Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die öffentliche Trinkwasserleitung und an das Elt.-Netz der Stadtwerke Walsrode GmbH angeschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Walsrode sichergestellt.

Zur Entwässerung der Verkehrsflächen der Straßen "An der Frauenwiese" und "Frauenring" ist in diesen Straßen noch die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich. Gleichzeitig besteht dann für die angrenzenden Grundstücke die Möglichkeit, diesen Kanal zur Ableitung des Regenwassers zu benutzen.

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Netz der Gasleitung der Stadtwerke Walsrode GmbH ist für die nächste Zukunft nicht vorgesehen.

IV. Landschaftsgestaltung

Die landschaftlich reizvolle Böschungsfläche zur Böhmeniederung - westlich der Straße "Frauenring" - liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Böhmetal" und unterliegt den darin festgelegten Bestimmungen. Die nach dem Bebauungsplanentwurf noch bestehenden Überschneidungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Landschaftsschutzgebiet sollen dahingehend bereinigt werden, daß die Stadt Walsrode eine Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes unter Berücksichtigung der westlichen Baugrenze in diesem Bereich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragen wird.

Neben einem dichten Kiefernbestand ist ein erhaltenswerter, zum Teil dichter Baumbestand unterschiedlichen Alters aus Eichen, Akazien und Birken vorhanden. Diese Bäume haben einen Stammdurchmesser von 10 cm bis 90 cm. Die Höhe der Bäume beträgt 8,00 m bis 20,00 m. Neben dem durch die Landschaftsschutzverordnung ge-

geschützten Baumbestand sind auf den Flurstücken 88/1 und 87 erhaltenswürdige Bäume vorhanden. Diese Bäume wurden zur Erhaltung des Landschaftsbildes gem. § 9 Abs.1 Buchst. 2~~5~~ b BBauG im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich aller zu erhaltenden Bäume müssen diese durch geeignete Maßnahmen (Manschetten, Einfriedigungen) vor Beschädigungen geschützt werden.

V. Städtebauliche Werte

a) Flächen:

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 10,0 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

1. ca. 80 500 qm Nettobauland
2. ca. 11 700 qm Verkehrsflächen
3. ca. 5 700 qm Gemeinbedarfsflächen
4. ca. 1 800 qm Grünflächen einschl. Kinderspielplatz.

b) Einwohnerzahl:

In den Wohnhäusern des Planbereiches sind ca. 130 Wohnungen mit 338 Einwohnern vorhanden. Auf den noch zu bebauenden Grundstücken können noch ca. 10 Wohnungen mit 30 Einwohnern errichtet werden. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt dann ca. 370, was einer Besiedlungsdichte von ca.

$$\frac{370}{8,05} = 46 \text{ Einwohner/ha Nettobauland entspricht.}$$

VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für Grunderwerb der Verkehrsflächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

1. Straße "Am Bahnhof"

a) Grunderwerb			
2 100 qm x 30,-- DM	=	63.000,00 DM	
b) Fahrbahn			
Umbau und Verbreiterung			
3 950 qm x 60,-- DM	=	237.000,-- DM	
c) Gehwege			
aufnehmen und neu verlegen			
1 200 qm x 45,-- DM	=	54.000,-- DM	
d) Ausbesserung des Regenwasser-			
kanals pauschal	=	20.000,-- DM	
e) Neue Beleuchtung			
17 Leuchten x 2 400,-- DM	=	40.800,-- DM	
f) Herrichtung der Grün-			
flächen pauschal	=	<u>15.000,-- DM</u>	
Summe		<u>429.800,-- DM</u>	429.800,-- DM

2. Straße "An der Frauenwiese"

a) Grunderwerb			
entfällt			
b) Fahrbahn einschl. Gehweg			
1 100 qm x 101,-- DM	=	111.100,-- DM	
c) Regenwasserkanal einschl.			
Hausanschlüsse			
180 lfdm x 375,-- DM	=	67.500,-- DM	
d) Beleuchtung			
6 Lampen x 1 400,-- DM	=	<u>8.400,-- DM</u>	
Summe		<u>187.000,-- DM</u>	187.000,-- DM

3. Straße "Frauenring"

a) Grunderwerb		
75,00 qm x 20,-- DM	=	1.500,-- DM
b) Fahrbahn einschl. Gehweg		
1 650 qm x 101,-- DM	=	166.650,-- DM
c) Regenwasserkanal einschl. Hausanschlüsse		
300 lfdm x 220,-- DM	=	66.000,-- DM
d) Beleuchtung		
10 Lampen x 1 400,-- DM	=	<u>14.000,-- DM</u>
Summe		<u>248.150,-- DM</u> <u>248.150,-- DM</u> <u>864.950,-- DM</u>

Gesamtkosten der Erschließung rd. 864.950,-- DM
einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Kostenermittlung basiert auf den Preisen des Jahres 1980.

Die Finanzierung der Erschließungskosten soll wie folgt vorgenommen werden:

1. Soweit möglich, werden Ablösungs- und Vorausleistungsbeträge angesetzt.
2. Die Restfinanzierung wird durch Haushaltsmittel - bestehend aus Eigenmitteln und Krediten - sichergestellt.

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,

ist vorgesehen, Grundstücke gemäß §§ 85 ff BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 20.10.1980

[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Stadtdirektor

