

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Hinter den Höfen" der Stadt Walsrode
Landkreis Fallingb. ostel

I. Grenze des Plangebietes.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch die Böhme, die Ostdeutsche Allee, die Straße Am Bahnhof und die nördliche Grenzlinie des Bebauungsplanes Nr. 12 "Quintusstraße I" begrenzt. Die Fläche ist ca. 6,3 ha groß und gehört zur Flur 22 der Gemarkung Walsrode.

II. Beschreibung des Plangebietes.

a) Gelände

Die Teilfläche von der Straße Am Bahnhof bis zur Turnhalle der Realschule weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Von dieser Linie bis zum ebenen Überschwemmungsgebiet ist ein Gefälle von ca. 5,0 - 6,0 m vorhanden.

b) Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen. Die Mehrzahl der Grundstücke sind bebaut (1 - 2 geschossiger Wohnungsbau, Realschule) bzw. liegen innerhalb der Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Dort befindet sich auch ein größeres Gebäude für Caragen.

Die unbebauten Flächen sind teilweise gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Bausbestand oder beachtende Parkgruppen sind nicht vorhanden.

Ein Heizöllager auf einer Teilfläche des Grundstückes 135/3 ist die einzige gewerbliche Nutzung.

Das angrenzende, auf der anderen Seite der Böhme liegende Gewerbegebiet ist durch dichte Baumgruppen hinreichend abgeskirat, so daß die Gesamtsituation des Gebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

III. Neuplanung.

a) Konzeption

Die erforderliche Erweiterung der Realschule, die Abstimmung mit der Bebauung und die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 "Quintusstraße I" liegen, bestimmen die Gestaltung.

Für die Erweiterung des Schulgeländes wurde eine Fläche von ca. 7.400 qm ausgewiesen. Dadurch steht eine ausreichende Fläche für den Bau der Aula und weiterer Klassenräume zur Verfügung.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und mit Rücksicht auf das angrenzende Schulgelände wurde für den größten Teil der Restfläche Reines Wohngebiet mit unterschiedlichem Maß der Nutzung festgesetzt.

Um die vorhandene gewerbliche Nutzung weiter zu ermöglichen, ist ein Teil des Grundstückes 136/1 als allgemeines Wohngebiet bei gleichem Nutzungsmaß ausgewiesen worden.

Bei Beseitigung der Überschwemmungsgefahr könnte angrenzend an das Schulgelände eine Sportfläche für die Realschule geschaffen werden.

b) Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,33 ha
davon Überschwemmungsgebiet	1,89 ha
Bruttobaugebiet	4,44 ha
Verkehrsfläche	
vorhanden	0,15 ha
(Weg entlang der Böhme)	
geplant	
(einschl. dem Anteil Bebauungsplan Nr. 12)	
Stichstraße mit Wendepflätzen	0,13 ha
Parkflächen	0,03 ha
Gehweg beidseitig der Stichstraße	0,09 ha
Wohnweg	0,04 ha
(Straße Am Bahnhof-Brückstraße)	
Nettobauland	3,95 ha + 0,5 ha = 4,00 ha
(Anteil Bebauungsplan Nr. 12 Verkehrsfläche)	

Baugrundstück für die Realschule

vorhanden	1,70 ha
Erweiterung	0,74 ha
bereits bebaute Fläche	0,58 ha
nicht bebaubar (Gelände)	0,82 ha
noch zu bebauen	0,96 ha

Entsprechend der vorgeschlagenen möglichen Bebauung ergeben sich ca. 16 - 20 neue WE und somit Wohnraum für ca. 50 - 70 Personen.

c) Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 12 Quintusstraße I vorgesehene mögliche Führung der Anliegerstraße kann auf Grund von Einsprüchen nicht weiter verfolgt werden. Die Erschließung erfolgt deshalb durch eine Stichstraße mit 2 Wendeplätzen von der Ostdeutschen Allee aus. Für den relativ geringen Verkehr ist das eine ausreichende Erschließung.

Über den Bedarf der durch die Neuplanung sich ergebenden Parkplätze hinaus wurde eine zusätzliche Anzahl für die rückwärtige Bebauung des angrenzenden Bebauungsplanes ausgewiesen.

Für die Reihenhausbebauung sind die erforderlichen Einstellplätze als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Bei der offenen Bebauung sind die Stellplätze bzw. Gassen entsprechend der Reichsgaragenordnung auf dem jeweiligen Grundstück ohne Schwierigkeiten zu schaffen.

III. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Der Anschluß der Baugrundstücke an das vorhandene Be- und Entwässerungssystem ist gewährleistet.

IV. Kosten der Durchführung der Erschließung.

Die überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten beträgt bei der Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 60,-/qm für die Anliegerstraße ca. 180.000,- DM und für den Weg von der Straße Am Bahnhof zur Brückstraße bei DM 20,-/qm ca. 8.000,- DM.

Nach der in der Stadt Walsrode gültigen Satzung trägt die Stadt für den Ausbau der Straßen und Wege 10 % und für die Schmutzwasserkanalisation mind. 25 % der Kosten.

V. Bodenordnungsmaßnahmen.

Die Stadt beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen zu erwerben.

Wenn für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden können, beabsichtigt die Stadt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen; ein Verlegungsverfahren einzuleiten oder die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf durch ein Enteignungsverfahren sicherzustellen.

Walsrode, den 4. März 1966

Stadt Walsrode


Bürgermeister


Stadtdirektor

