

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 Quintusstraße I
der Stadt Walsrode, Landkreis Fallingb. ostel

I. Grenze des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist 3,64 ha groß. Es umfaßt die Parzellen beidseitig der Quintusstraße von der Böhme bis zur Eisenbahnlinie (Teile von Flur 22 und Flur 23). Zur Ergänzung und Abrundung des Gebietes wurden von beiden Flurstücken zusätzliche anliegende Parzellen dazugenommen.

Damit ergibt sich folgender Grenzverlauf; beginnend an der Böhme, Punkt A:

Flur 22: Westgrenze der Flurstücke 159/3, 159/4, Nordgrenze der Flurstücke 159/4, 161/5, 153/5, 153/6, 162/2, 150/1, 149/4, 144/2, 142/1, 137/1 (Hof), 137/2, 132/1, 132/2, Ostgrenze der Flurstücke 130/1 (Straße Am Bahnhof).

Flur 23: Ostgrenze der Flurstücke 115/3 und 278/13 (Eisenbahnlinie) Südgrenze der Flurstücke 113/1, 111/2, 109/1, 106/1, 91/1, 318/89, 88/7, 87/1 und 393/143 beim Ausgangspunkt A.

II. Beschreibung des Plangebietes

A. Gelände

Entsprechend der Quintusstraße hat das Gelände ein Gefälle von der Eisenbahnlinie zur Böhme. Die Grundstücke von der Quintusstraße zum Teich (Flur 23) können bis nahe der baumbestandenen Uferböschung als eben betrachtet werden. Dagegen hat ein Teil der Grundstücke von Flur 22 ein starkes Gefälle zur Quintusstraße. Ein einwandfreier Verlauf der Höhenlinien konnte auf Grund der vorhandenen Planunterlagen nicht ermittelt werden.

B. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt beidseitig der stark befahrenen Quintusstraße (B 209), deren Querschnitt 5,70 - 6,00 m beträgt. Eine zusätzliche Belastung entsteht durch anhaltende Fahrzeuge des Geschäftsverkehrs der anliegenden Gewerbebetriebe (Kunden, Belieferung). Günstig gelegen zwischen Bahnhof-Stadtmitte, Stadtmitte-Vorbrück und der östlich daran anschließenden geplanten und vorhandenen Bebauung sind besonders linksseitig Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten eröffnet worden.

C. Nutzung

Die Mehrzahl der Grundstücke ist bebaut. Nach Art und Maß kann man entsprechend dem Verlauf der Flurgrenze zwei Teilgebiete unterscheiden.

Flur 22: Vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung, der Erhaltungszustand der Häuser kann als gut bezeichnet werden; die nach der BNVO zulässigen Meßziffern sind für einen Teil der Grundstücke überschritten. Wohnen und Gewerbe ist weitgehend gemischt.

Flur 23: Vorwiegend eingeschossige Bebauung, noch landwirtschaftliche Erwerbsstellen vorhanden.

III. Neuplanung

A. Konzeption

Innerhalb der vorauszusehenden Entwicklung für die Stadt Walsrode ist ein Mischgebiet an dieser Stelle ungünstig und sollte deshalb nicht angestrebt werden. Die besonders auf Flur 22 bereits teilweise gemischt bebauten Parzellen sind durch entsprechende Nutzungsausweisung so zu ändern, daß dem Wohnen der Vorrang vor anderen Nutzungsarten gegeben wird. Die Quintusstraße ist im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der Verkehrsdichte (1 PKW = 4,5 Einwohner für 1980) zu verbreitern. Auf Grund der geringeren und geringwertigeren Baumasse kann diese Maßnahme nur durch Inanspruchnahme von Gelände der Parzellen von Flur 23 erfolgen.

Für diesen Teil des Bebauungsplanes ergibt sich dadurch die Möglichkeit einer Neubebauung, die im Zusammenhang der Bebauung "Am Bullerberg" gesehen werden muß. Das Gebiet ist vorwiegend als Reines Wohngebiet (WR) mit der bei dreigeschossiger Bebauung maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,9 ausgewiesen.

Die offene, gestaffelte, von der Straße abgesetzte Wohnhausgruppe hat ihre optische Beziehung zum angrenzenden Teich und zur Böhmeniederung. Hier kann ein Wohngebiet entstehen, das durch die Beziehung zur Landschaft, durch die verkehrsmäßig günstige Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof gegenüber der jetzt vorhandenen Situation eine Aufwertung erfährt.

Das Teilgebiet des Bebauungsplanes von Flur 22 wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dadurch ist baurechtlich und planerisch die Möglichkeit gegeben, die Entwicklung des Gebietes (Gewerbe/Wohnen) für die Zukunft zu beeinflussen. In der Regel ist im Einzelfall zu prüfen, ob die zulässigen Handwerksbetriebe für die Nachbarschaft störend sind.

Die vorhandene Randbebauung der Quintusstraße wurde hier beibehalten. Die Hofbebauung kann unter Berücksichtigung der Maßzahl nach Bedarf des vorhandenen Gewerbes erfolgen. Die im Plan vorgesehene Bebauung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" zu berücksichtigen. Sie wird durch die darin festzulegende Anliegerstraße zur Mittelschule nicht wesentlich beeinflusst werden.

B. Flächenbilanz

Die Aufstellung der Flächenbilanz wurde entsprechend den verschiedenen Nutzungsausweisungen getrennt durchgeführt.

| | Flur 23 | Flur 22 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Gesamtfläche | 12.250 qm | 24.230 qm |
| Nettobauland | 7.390 qm | 14.940 qm |
| überbaubare Grundstücksfläche zul. | 2.220 qm | 4.480 qm |

| | | | |
|---|------------|-----------|------------------------------------|
| überbaubare Grundstücksfläche ausgew. (> zul) | 4.150 qm | 14.430 qm | |
| Zulässige Geschossfläche | 5.950 qm | 13.450 qm | |
| Zahl der WE (120 qm/WE) | 22 | - | Die Berechnung der Wohneinheiten, |
| Zahl der Einwohner (3,1 Pers/WE) | 70 | - | Einwohner, Netto- |
| Nettowohndichte | 180 E / ha | - | wohndichte erfolgte nur für das WR |

C. Verkehr

Die Quintusstraße wird auf zwei ausreichend breite Fahrspuren und zwei Parkspuren in Längsaufstellung verbreitert. Diese Maßnahme bringt für den fließenden Verkehr den notwendigen Straßenquerschnitt und weist dem ruhenden Verkehr besondere Flächen zu. Da der Ausbau der Quintusstraße Aufgabe des Bundes ist und im Zusammenhang mit der schon seit langer Zeit geplanten Südumgehung zu sehen ist, muß die Bemessung des endgültigen Straßenquerschnittes im Einvernehmen mit den übergeordneten Dienststellen und der Stadtgemeinde Walsrode getroffen werden. Eine eventuelle Zurücknahme der Straßenflucht bringt jedoch keine wesentliche Änderung der für die Parzellen von Flur 23 zwingend vorgeschriebenen Baulinie.

Die Anliegerstraße von der Straße "Am Bahnhof" zur Mittelschule und die vorgeschlagene Verlängerung des Weges Böhmebrücke-Mittelschule ist in der genauen Führung bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" zu klären.

Garagen wurden für das Reine Wohngebiet ausgewiesen (1 WE = 1 Garage). Für das Allgemeine Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze entsprechend den Richtlinien und dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

D. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen.

E. Überschlägige Ermittlung der Durchführungskosten

Die Kosten für die Quintusstraße (Grunderwerb, Abbruchkosten, Verbreiterung der Straße, Verbreiterung der Brücken) sollten erst dann ermittelt werden, wenn der endgültige Ausbau festliegt, und somit entschieden ist, wer die Kosten zu tragen hat.

F. Bodenordnungsmaßnahmen

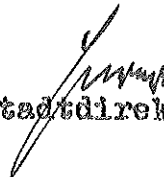
Das Gelände ist zum großen Teil im Besitze von privaten Eigentümern. Zur Verwirklichung der Festlegung für das Teilgebiet Flur 23 beabsichtigt die Stadt dann ein Umlegungsverfahren einzuleiten, wenn der Bebauungsplan genehmigt ist und mit dem Ausbau der Quintusstraße in voraussehbarer Zeit begonnen wird oder mit Bauvorhaben in diesem Teil des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Diese Bodenordnungsmaßnahme entfällt nur dann, wenn durch freiwilligen Verkauf oder durch Grenzregulierung eine Änderung der Parzellengrenzen entsprechend dem Bebauungsplan möglich ist bzw. schon erfolgte.

Walsrode, den 4. 3. 1966

Stadt Walsrode



Bürgermeister



Stadtdirektor