

Erläuterungsbericht und Begründung

mit den Anlagen:

1. Übersichtskarte 1:25000
2. Plangebiet
3. Eigentümerverzeichnis und neue Nutzung

I. Allgemeine Begründung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 des Bundesbaugesetzes wurde erforderlich, um ein größeres anlaufendes Bauvorhaben städtebaulich ordnungsgemäß vorzubereiten. Abweichend von dem bereits 1958 vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes aufgestellten Bebauungsplan wurde nunmehr - dem örtlichen Bedarf entsprechend - eine größere Anzahl Mietwohnungen vorgesehen. Für das nicht von der neuen Planung erfaßte, nördlich anschließende Gebiet bleibt zunächst - bis zu einer weiteren neuen Bearbeitung gem. Bundesbaugesetz - der alte Plan als Entwurf für die weitere Entwicklung bestehen.

Der Bebauungsplan entspricht dem von dem Herrn Regierungspräsidenten genehmigten Flächennutzungsplan, in dem das Gebiet für Wohnbebauung vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist 9,3 ha groß und schließt an die bereits bestehende Bebauung an der Quintusstraße an. Das Gelände steigt von der Quintusstraße bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes auf eine Länge von 250 m um rd. 4 m an. Das Gefälle verläuft etwa von NO. nach SW. Insgesamt kommen nach dem vorliegenden Plan rd. 590 Personen im Plangebiet unter.

Die relativ hohe Wohndichte macht es notwendig, einen Kinderspielplatz - gleichzeitig auch Erholungsraum mit Grünanlagen - vorzusehen. Es ist geplant, in dem nördlich anschließenden Gebiet einen weiteren Kinderspielplatz auszuweisen.

Durch die Zeilenbauweise besteht die Möglichkeit, zusammenhängende größere Grünflächen anzulegen. Wie im ersten Bebauungs-

plan wird entlang der Straße A wieder eine Baumbepflanzung vorgeschlagen. Haupterschließungsstraßen sind die Straßen A und 1. Sie sind entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung zu bemessen. Entlang der Straße A ist vorsorglich ein Radweg eingeplant. Den übrigen Straßen im Plangebiet kommen als Wohnstraßen keine Bedeutung zu. Ihre Bemessung und Profilierung entsprechen der Höhe und Dichte der jeweiligen vorgesehenen Bebauung. Für die Zugänge zu den Wohnblocks sind leicht befestigte Wohnwege mit 4 m Breite als ausreichend angesehen. (Vergl. Anl. 8 zum Beb.Plan "An der Wende" von 1958 für die Straßenquerschnitte).

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan von 1958 zum Ausdruck gebracht, ist mit zunehmender Auffüllung des Baugebietes eine Sanierung der Einmündung der Straße A in die Quintusstraße erforderlich.

Das Baugebiet wird, wie im Bebauungsplan von 1958 ausgeführt, an das Kanalisationsnetz der Stadt Walsrode und somit an die Kläranlage und das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

## II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für die Stadt Walsrode im Schnittpunkt der Einzugsbereiche der Städte Hamburg, Bremen und Hannover eine Zielzahl von insges. etwa 18000 Personen vor. Bei dem nur relativ gering vorhandenen Baugrund in der Stadt Walsrode ist deshalb bei Neuplanungen eine möglichst hohe Ausnutzung des Geländes zu fordern. Im vorliegenden Bebauungsplan ist reines Wohngebiet und zwar vorwiegend mit mehrgeschossigen Reihen- und Miethäusern vorgesehen. Dabei wurde die Haupterschließungsstraße 1 durch die geplante 3-geschossige Bebauung im westlichen Teil besonders betont. Der Abstand zwischen den Baukörpern mit ca. 30 m ist ausreichend bemessen. Im Südosten des Plangebietes leitet flache Bebauung zu der teilweise vorhandenen Bebauung über.

Garagen sind an den Straßen 1 und "An der Wende" im Bereich der 2- und 3-geschossigen Bebauung in unmittelbarer Verbindung mit diesen Bauten in ausreichender Zahl ausgewiesen. Die übrige

offene 1- und 2-geschossige Bebauung bietet im Bedarfsfalle darüber hinaus weitere Möglichkeiten zu gestalterisch einwandfreier Anordnung von Garagen. Für die 1-geschossigen Reihenhäuser an der Straße 6 sind Kellergaragen zu fordern.

### III. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat .....	9	25	34	m <sup>2</sup>
Straßen, Wege, Parkflächen .....	1	43	81	m <sup>2</sup>
Grünflächen .....	17	35		m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz .....	4	41		m <sup>2</sup>
weiterhin lw. zu nutzendes Gebiet ..	2	53	69	m <sup>2</sup>
Nettobauland .....	5	06	08	m <sup>2</sup>
davon bereits bebaut .....	8	40		m <sup>2</sup>
Für Bebauung zur Verfügung stehend .....	4	97	68	m <sup>2</sup>
davon 1-geschossig .....	1	36	29	m <sup>2</sup>
2-geschossig .....	2	32	23	m <sup>2</sup>
3-geschossig .....	1	29	16	m <sup>2</sup>

### Geschoßflächen:

1-gesch. Gebiet mit Geschoßflächenzahl		
i.M. 0,26 = 13629 m <sup>2</sup> ergibt Geschoßflächen	3	540 m <sup>2</sup>
2-gesch. Gebiet mit Geschoßflächenzahl		
i.M. 0,58 = 23223 m <sup>2</sup> ergibt Geschoßflächen	12	140 m <sup>2</sup>
3-gesch. Gebiet mit Geschoßflächenzahl		
0,72 = 12916 m <sup>2</sup> ergibt Geschoßflächen	9	300 m <sup>2</sup>

### Besiedlungsdichte:

Bei einer durchschnittlichen Geschoßfläche von 100 m<sup>2</sup>/Whg könnten errichtet werden .....250 Whg  
vorhanden ist ..... 1 Whg  
Gesamtzahl der Wohnungen im Plangeb..251 Whg

251 Whg x 3,3 Pers/Whg = rd. 830 Pers.  
= 164 Pers/ha Nettobauland

Diese Besiedlungsdichte wird nicht erreicht, da die optimalen Geschoßflächen auf Grund einschränkender Baulinien nicht erreicht werden. Die zu erwartende Besiedlungsdichte nach den zu errichtenden Wohnungen beträgt:

1-gesch. Gebiet .....	23	Whg geplant
	1	Whg vorhanden
2-gesch. Gebiet .....	63	Whg geplant
3-gesch. Gebiet .....	90	Whg geplant

Se.177 Whg.  
177 Whg x 3,3 Pers/Whg = 585 Pers. = 116 Pers/ha Nettobauland.

#### IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Besondere Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen in verkaufsbereitem Privatbesitz befinden und von Bauträgern erworben werden.


#### V. Kosten der Durchführung des Planes

Die erforderlichen Erschließungskosten sowie die Kosten für die Wohnwege werden von den Bauträgern aus den Baufinanzierungskosten aufgebracht bzw. die Anlagen errichtet. Die Stadt Walsrode übernimmt die Straßen und Wege lastenfrei. Sie beteiligt sich mit 10 % an den Kosten.


Die das Baugebiet nur zur Hälfte betreffenden Straßen 1 und A sowie "An der Wende" werden von den Bauträgern ebenfalls ausgebaut, jedoch beteiligt sich die Stadt mit 55 % an den Kosten und belastet die angrenzenden Grundstücke mit den anteiligen Kosten von 45 %.

Walsrode, den 9. Oktober 1962

Der Verwaltungsausschuß

  
Bürgermeister



  
stadtdirektor

Der Planverfasser  
Arbeitsgemeinschaft  
Ortsplanung Walsrode