

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXX "Gewerbegebiet Quintusstraße"  
Stadt Walsrode, Landkreis Fallingb. ostel

---

### I. Allg. e i n e B e g r ü n d u n g

Die Stadt Walsrode ist im Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen als Mittelzentrum innerhalb des Schwerpunktraumes Walsrode/Fallingb. ostel/Bomlitz ausgewiesen. Diese Festsetzung schlägt sich bereits jetzt in der Zentralitätsfunktion der Stadt Walsrode für den Landkreis Fallingb. ostel nieder. Wenn die Zentralität Walsrodes bisher aus dem Vorhandensein von überörtlichen Behörden und Dienststellen sowie zentralen Einrichtungen von Handel und Dienstleistungsbetrieben aller Art bestand, so zeigt die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, daß auch die Gewerbetreibenden die Zentralität Walsrodes erkannt haben und diese Funktion unterstützen und nutzen wollen.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung sind bereits fast vollständig bebaut und werden entsprechend der Ausweisung genutzt. Da aber diese Flächen fast ausnahmslos hinsichtlich Lage und Erschließung für eine größere Erweiterung nicht in Frage kommen, mußte eine neue Gewerbefläche ausgewiesen werden. Diese Fläche ist im neuen Flächennutzungsplan südlich der Quintusstraße in der jetzt geplanten Größe festgesetzt. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde somit den Forderungen des § 8 Abs. 2 BBauG entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Ergänzend zu der Ausweisung des Gewerbegebietes wurden die bebauten Grundstücke an der Quintusstraße als Mischgebiet festgesetzt - auch diese Ausweisung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes -. Die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich sind der vorhandenen Bebauung entsprechend ausgewiesen worden.

Innerhalb des Planbereiches wurde darüber hinaus eine Fläche von ca. 18.000 qm als Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Verbrauchermarkt" dargestellt. An dieser Stelle soll eine zentrale Einkaufsstätte für einen größeren Einzugsbereich geschaffen werden. Aufgrund seiner zen-

tralen Lage zur Stadt Fallingbostel und der Gemeinde Bomlitz mit den nach Walsrode größten Einwohnerzahlen im Landkreis Fallingbostel ist dieser Standort hinsichtlich seiner Lage im Schwerpunktraum Walsrode/Fallingbostel/Bomlitz als vorteilhaft anzusehen und wird die Zentralitätsfunktion Walsrodes weiter fördern.

Auch im Hinblick auf seine Lage zur Stadt Walsrode - der Bebauungsplanbereich liegt im Osten des Stadtgebietes - muß die Planung positiv beurteilt werden. Eine negative Beeinflussung der bebauten Ortslage wird aufgrund der Lage des Plangebietes weitgehendst vermieden.

## II. Beschreibung des Baugebietes

### a.) Gelände

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang im Osten der Stadt Walsrode südlich der B 209.

Während das Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 1,50 m fällt, beträgt das Gefälle beidseitig der Haupteinfahrtsstraße zwischen 2,00 und 3,00 m.

Bis auf die bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke im Nordwesten des Planbereiches sowie die gewerblich genutzten Flurstücke 70/1, 70/3, 39/1, 69/1, 69/3 an der B 209 handelt es sich bei den restlichen Grundstücken um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Besondere Maßnahmen zur Freimachung des Geländes sind daher nicht erforderlich.

### b.) Art und Maß der Nutzung

Wie bereits erwähnt, wurden im Planbereich 3 Baugebiete ausgewiesen. Die größte Fläche mit ca. 93.000 qm nimmt das Gewerbegebiet ein. Das Sondergebiet hat eine Fläche von ca. 18.000 qm und das Mischgebiet insgesamt ca. 7.400 qm.

Die Geschossigkeit wurde mit max. 3 Vollgeschossen für den gesamten Planbereich ausgewiesen. Durch diese Begrenzung wird vermieden, daß ungewöhnlich hohe Hallengebäude im Gewerbegebiet entstehen, welche das Stadtbild negativ beeinflussen würden. Die Ausnutzungsziffern wurden

im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung entsprechend hoch festgesetzt. Ob jedoch die zulässige Grundstücksausnutzung jeweils erreicht werden kann, wird im Einzelfall von der Art der Gewerbebetriebe und der Anzahl der zu fordernden Pkw-Einstellplätze abhängen.

Für das Sondergebiet soll die zulässige Grundflächenzahl bereits im Hinblick auf die erhöhte Zahl der für einen Verbrauchermarkt zu schaffenden Pkw-Einstellplätze entsprechend niedriger festgesetzt werden. Im übrigen sind die im Flächennutzungsplan als Mittelwert angegebenen Geschosßflächenzahlen eingehalten worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Maßangaben im Bebauungsplan eingetragen.

Wenn die Grundstückstiefen in Teilbereichen des Plangebietes - gemessen an sonstigen Gewerbegrundstücken - nur geringe Abmessungen aufweisen, dann aus dem Grund, den kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit, sich in diesem Gebiet niederzulassen, zu geben. Diese Flächen könnten erforderlichenfalls auch in Walsrode vorhandenen kleineren Betrieben angeboten werden, sofern für eine Erweiterung das bisher genutzte Grundstück nicht ausreicht.

### III. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über eine Haupterschließungsstraße an die B 209 angeschlossen. Darüber hinaus wird der Planbereich durch eine Ringstraße sowie durch eine Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen. Bei der Wahl der Straßenquerschnitte wurden die Darstellungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Erschließungsstraßen - berücksichtigt.

Die Sichtdreiecke sind innerhalb des Plangebietes mit 22,00 m x 22,00 m festgesetzt worden. Bei der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die B 209 weisen die Sichtdreiecke Schenkellängen von 52,00 m in der B 209 und 22,00 m bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung 17,00 m in der einmündenden Straße auf.

Nach dem Neubau der im Flächennutzungsplan dargestellten Verbindungsstraße von der Stadtmitte nach Honerdingen soll der Planbereich durch Verlängerung der Haupterschließungsstraße an diese Straße angeschlossen werden. Es würde somit ein 2. Anschluß an eine Hauptverkehrsstraße geschaffen. Bis diese Möglichkeit gegeben ist, soll eine Notausfahrt im Nordwesten des Plangebietes angelegt werden. Diese Ausfahrt soll durch die Belastung einer Grundstücksfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit geschaffen und über den im Westen an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Weg an die B 209 angeschlossen werden. Diese Ausfahrt wird nur dann zur Benutzung freigegeben, wenn eine Ausfahrt über die Haupterschließungsstraße nicht möglich ist. Im übrigen kann diese Belastung - mit Ausnahme des Leitungsrechtes - gelöscht werden, sobald der Anschluß an die vorgenannte Verbindungsstraße hergestellt ist.

Für den ruhenden Verkehr wurden Parkbuchten in 2,50 m Breite an den Straßen ausgewiesen. Es ist somit auch den Lastkraftwagen möglich, an der Straße zu parken ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Die Schaffung von ausreichenden Pkw-Einstellplätzen soll auf den privaten Grundstücken erfolgen und wird bei Vorlage der Bauanträge der Nutzung entsprechend gefordert.

#### IV. Sonstige Erschließung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Trinkwasser bereitet keine Schwierigkeiten, wenn die erforderlichen Versorgungsleitungen mit den notwendigen Querschnitten geschaffen werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll nach Durchführung des Bebauungsplanes durch einen Kanal, welcher in der geplanten Trasse der Verbindungsstraße Stadtmitte/Honerdingen verlegt wird, abgeleitet werden. Wenn der Ausbau der vorgenannten Straße bis zur vollständigen Bebauung des Plangebietes noch nicht durchgeführt werden kann, ist beabsichtigt, nur den Schmutzwasserkanal zunächst herzustellen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die bis dahin errichteten Gewerbebetriebe über eine Druckleitung an den Schmutzwasserkanal in der B 209 anzuschließen. Dieser Anschluß ist nur über ein vorhandenes Abwasserhebewerk möglich. Da dessen Kapazität ~~nur~~ begrenzt ist, stellt dies eine vorübergehende Lösung dar.

Das Regenwasser wird über einen Sammelkanal in vorhandene Vorfluter abgeleitet.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 133.287 qm.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	93.128 qm
Sondergebiet	18.192 "
Mischgebiet	7.442 "
Verkehrsfläche	14.525 "

Aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücke im GE- und im Sondergebiet ist das Verhältnis der Nettobaufläche zur Verkehrsfläche größer als in Baugebieten mit Wohnbebauung.

VI. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen für Straßen und Wege sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

a) Grunderwerb	7.481	x	5,00	=	37.405,--	DM
b) Fahrbahnen	8.065	x	40,00	=	322.600,--	"
c) Bürgersteige	1.660	x	30,00	=	49.800,--	"
d) SW-Kanal	1.130	x	220,00	=	248.600,--	"
e) RW-Kanal	830	x	170,00	=	141.100,--	"
f) RW-Vorflut	350	x	200,00	=	70.000,--	"
g) für Grundwasserabsenkung	1.130	x	40,00	=	45.200,--	"
h) Pumpwerk und Druckleitung				=	40.000,--	"
i) Beleuchtung	31	x	2.000,00	=	62.000,--	"
					<u>1.016.705,00</u>	DM
				+ 11 % Mehrwertsteuer	<u>111.837,55</u>	"
					<u><u>1.128.542,55</u></u>	DM

VII.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Ab-  
machungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden,  
beabsichtigt die Stadt Walsrode, Grenzverlegungen gem. §§ 45 ff  
BBauG vorzunehmen bzw. Grundstücke gem. § 85 BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 12.2.1974

Stadt Walsrode

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor