

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. VII "An der Wende II"
der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb. ostel

I.

Allgemeine Begründung

In der Stadt Walsrode besteht, trotz der in letzter Zeit ausgewiesenen Baulandflächen, weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland. Diese Nachfrage betrifft in erster Linie Bauland zur Errichtung von mehrgeschossigen Mietwohnhäusern, da der Bedarf an Baugebieten zur Erstellung von 1-geschossigen Einfamilienwohnhäusern aufgrund der hohen Baupreise stark zurückgegangen ist. Dieser Entwicklung wurde durch den Bebauungsplan "An der Wende II" Rechnung getragen.

Der Plan ist die Fortsetzung des bereits vollausgebauten Bebauungsplangebietes "An der Wende I" und sieht innerhalb seines Geltungsbereiches die Errichtung von ca. 75 Wohnungen vor. Außerdem ist noch eine Sonderbaufläche zum Einbau eines oder mehrerer Läden vorgesehen, so daß die Einwohner der Baugebiete "An der Wende I und II" in nächster Nähe mit Konsumgütern versorgt werden können.

Am Ostrand des Plangebietes schließt dieser Plan durch eine 1-geschossige Bauweise an die gleiche Bebauung des Baugebietes "An der Wende I" an. Es ist somit ein einwandfreier Übergang der beiden Baugebiete gewährleistet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Gebiet als Wohnfläche ausgewiesen. In seinem Geltungsbereich stellt dieser Bebauungsplan die Einhaltung und Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung sicher.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für seinen Geltungsbereich folgendes vor:

1.) "Reines Wohngebiet"

(WR § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962)

offene Bauweise,	1-geschossig
Grundflächenzahl	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,6

2.) "Reines Wohngebiet"

(WR § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962)

geschlossene Bauweise, 3-geschossig

Grundflächenzahl : 0,3

Geschoßflächenzahl : 0,9

3.) "Sondergebiet"

(SO § 11 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962)

geschlossene Bauweise, 1-geschossig

Grundflächenzahl : 0,4

III.

Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.677 ha
abzüglich Erschließungsflächen:

Parkflächen : 0.0495

Straßenflächen : 0.1465 0.196 ha

verbleibendes Nettobauland 2.481 ha
=====

Besiedlungsdichte:

Bei der Errichtung von

3 Stck. 3-geschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 72 WE

3 Stck. 1-geschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 3 WE

ergäbe das eine Besiedlung von $75 \times 3,5 = 263$ Personen.

Die Besiedlungsdichte wird somit

$263 : 2.481 = 106$ Personen/ha Nettobauland betragen.

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt Walsrode, nördlich der B 209 und ist eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes "An der Wende I". Die Erschließung erfolgt über die Beethovenstraße und über die Straße "Am Rosengarten" an die B 209. Öffentliche Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden in ausreichender Anzahl an der Beethovenstraße geschaffen.

Um die erforderliche Anzahl der Garagen erstellen zu können, wurden Garagenhöfe an den Ost- bzw. Westgrenzen des Plangebietes angeordnet. Außerdem wurden Flächen, zur Schaffung von privaten Stellplätzen, im Sondergebiet und an der Stichstraße ausgewiesen.

Es wurden entsprechend dem RdErl. d. Nds. MfVFuk vom 27.8.1962 30.30.06/III 1980/6 -GültL MfVFuk 91/45- für jede 2. Wohnung 1 öffentlicher Parkstand, insges. also 38 Stck. Parkstände, eingeplant.

Die privaten Stellplätze wurden nach der RGaO errechnet. Dabei wurden die eingeschossig zu bebauenden Wohngrundstücke außer Acht gelassen, da von den Eigentümern die Stellplatzpflicht auf den Grundstücken geregelt werden muß.

Es werden also benötigt: 72 Wohnungen = 72 Einstellplätze
ca.600 qm Ladennutzfläche = 7 Einstellplätze
Gesamt = 79 Einstellplätze
=====

Eingeplant wurden: 41 Stck. Garagen
39 " Einstellplätze
Gesamt = 80 Stck. private Stellplätze oder Garagen.
=====

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

VI.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Eit-Strom wird durch Anschluß an das Eit-Netz der Stadtwerke Walsrode sichergestellt.

VII.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Zu den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen müssen noch die geplanten öffentl. Parkplätze, die Stichstraße, die Verlängerung der Straße "Am Rosengarten", die Fußwege und die noch erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle geschaffen werden.

Bei Annahme eines Preises von ca. 30,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige und Kanäle,

ergeben sich zusätzlich Erschließungskosten von ca.

$$1.900 \times 30,-- = 57.000,-- \text{ DM.}$$

Nach den Bestimmungen des BBauG. trägt die Stadt mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

Walsrode, den 6. Oktober 1967

(gez.): Hoppe
Bürgermeister

(gez.): Lorenz
Stadtdirektor