Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 154
„Moorstraße 12 - 18“
mit örtlichen Bauvorschriften der Kernstadt Walsrode

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: 28.02.2022
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung 2
2 Verfahren 3
3 Lage des Plangebietes 4
4 Planungsvorgaben 4
4.1 Raumordnung und Landesplanung 4
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne 7
4.4 Städtische Infrastruktur 9
4.5 Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Walsrode 9
4.6 Belange benachbarter Gemeinden 10
5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise 11
5.3 Örtliche Bauvorschriften / Stellplätze 12
5.4 Abstände 14
5.5 Erschließung 15
5.6 Grüngestaltung / Stadtklima 15
5.7 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung 16
5.8 Ver- und Entsorgung 16
6 Umweltbelange 17
6.1 Belange des Immissionsschutzes 17
6.2 Schutz von Natur und Landschaft 18
6.3 Artenschutz 19
6.4 Kompensation 20
6.5 Bodendenkmalschutz / Altlasten 20
7 Abwägung und Beschluss der Begründung 20

Anlagen

Anlage 1: Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Stand 21.10.2021

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Erstbegutachtung, Abia, Stand Okt. 2021

Anlage 3: Lärmausbreitungskarten, Dekra, Stand 24.11.2021

Anhang:

Anhang 1: Synopse Gestaltungssatzung - ÖBV

Anhang 2: Ansichten (Quelle: Planungsgruppe Niemeyer, Walsrode, Stand 01.12.2021)

1 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung

Die im südlichen Heidekreis gelegene Stadt Walsrode verfügt nach der Fusion mit der Gemeinde Bomlitz über 30.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Heidekreis. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Einwohnerzahlen nur gering, im Vergleich zum Heidekreis insgesamt weniger stark, zurückgehen, i.M. (seit 2012) etwa 0,25% jährlich. Dieser Rückgang bezog sich dabei ausschließlich auf die Ortsteile, während die Kernstadt Walsrode eine positive Entwicklung genommen hat.

Auch wirtschaftlich zeigt sich eine positive Entwicklung, denn in den letzten Jahren ist eine Wachstumsdynamik der Industrie- und Gewerbeflächen in Walsrode selbst sowie in Bomlitz abzulesen. Dies hängt nicht zuletzt auch mit der Lage der Stadt in der Nähe der umliegenden Großräume Hannover, Bremen und Hamburg zusammen: Durch die Lage und die direkte Anbindung an die BAB 7 und die BAB 27 sowie die Eisenbahnstrecke Hannover - Hamburg ergibt sich eine hervorragende Erreichbarkeit dieser Zentren. Und schließlich bietet der südliche Heidekreis hohe Freizeit- und Erholungspotenziale. Die Stadt Walsrode stellt somit einen attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort dar und hat seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Walsrode in den letzten Jahren bedarfsgerecht Wohnbauland für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen (Eigenbedarf) ausgewiesen. Parallel dazu bemüht sich die Stadt seit geraumer Zeit der Nachfrage nach stadtnahen, möglichst im Kernstadtbereich gelegenen Wohnungen nachzukommen. Dem steigenden Bedarf nach Miet- und Eigentumswohnungen soll durch Projekte mit flexiblen Wohnungsgrößen begegnet werden, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Es besteht in der Kernstadt Walsrode ein Mangel an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Dieser Mangel betrifft sowohl die Nachfrage nach kleineren Haushalten (zunehmende Singularisierung der Gesellschaft hat kleinere Wohnungsgrößen zur Folge), als auch die Nachfrage älterer Menschen nach barrierefreien Wohnungen. An geeigneten Standorten in der Innenstadt sollen dabei neben Wohnen auch geschäftlich-gewerbliche Nutzungen sowie möglichst soziale und kulturelle Angebote, idealerweise im Sinne kurzer Wege miteinander gemischt, geschaffen werden.

Als diesen Zielsetzungen entsprechende Vorhaben zu nennen sind insbesondere das sog. „Stadtplatz-Quartier“ am Kleinen Graben, das sich in der Realisierung befindet, wie auch die Umnutzung und Revitalisierung des Geländes der alten Post an der Poststraße, für das derzeit die Bauleitplanung durchgeführt wird. Beide Vorhaben dienen primär der Schaffung von Wohnungen, untergeordnet geschäftlichen Nutzungen, am Postareal noch mehr als im Bereich Kleiner Graben. In die Zielsetzung, den Innenstadtbereich mittels verdichteter Neubebauung weiter zu beleben, fügt sich ein weiteres Vorhaben ein: Die Neuentwicklung eines Geschäftshauses am Standort Moorstraße 12 – 18. Unter Bezug auf die standörtliche Lage „in erster Reihe“, insofern im Unterschied zu den beiden anderen Vorhaben, sollen vornehmlich gewerblich-geschäftliche Nutzungen entwickelt werden. Wohnungen sind lediglich im Dachgeschoss geplant – diese analog der obigen Ausführungen auf eher kleinen Grundrisse (< 100 m²). Das Vorhaben ersetzt bestehende geschäftliche Nutzungen und wertet den Einkaufs- und Versorgungsbereich Moorstraße funktionell auf.

Demgemäß soll ein Kerngebiet, MK, § 7 BauNVO, festgesetzt werden. Es liegen Hochbauplanungen vor, die die Grundlage der Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften darstellen. Letztere orientieren sich an der vorhandenen Gestaltungsvorschrift für den Kernstadtbereich Walsrode. Abweichungen hiervon werden folgend begründet.

As Verfahren wird als klassisches Verfahren der Innenentwicklung / innerörtlichen Verdichtung nach § 13 a BauGB durchgeführt, siehe auch Ausführungen in Folgeabschnitt 2, und wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

2 Verfahren

Rechtsgrundlagen für dieses Verfahren:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 154 zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha) Grundfläche wird nicht erreicht. Das Vorhabengrundstück umfasst ca. 0,1 ha. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an.

Der Bebauungsplan Nr. 154 wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht bzw. sind aufgrund der versiegelten Flächen als nachrangig zu betrachten. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Hinsichtlich des Flächennutzungsplans vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.2 dieser Begründung.

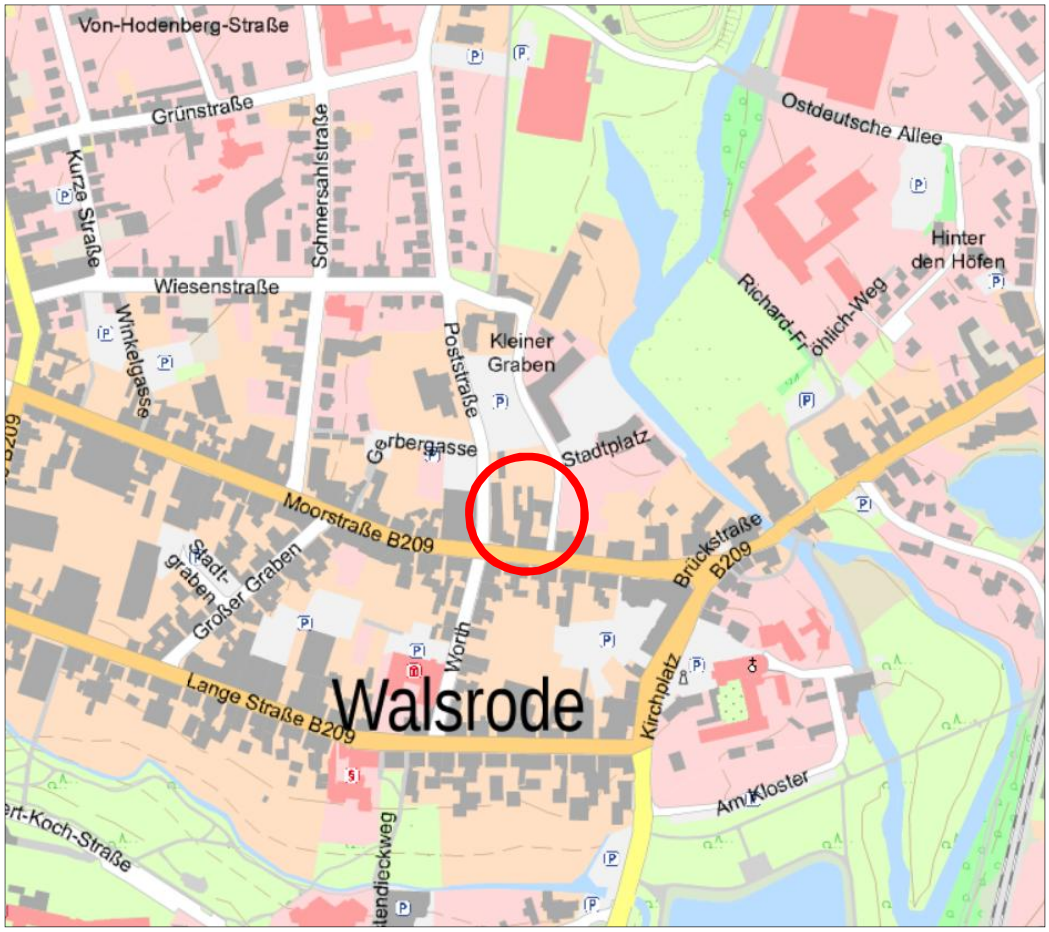
Hinweis: Sämtliche baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück werden abgerissen.

3 Lage des Plangebietes

Das Baugrundstück, sprich der Geltungsbereich des B-Plans, liegt im Stadtkern von Walsrode, unmittelbar nördlich der „Moorstraße“, B 209, am nördlichen Innenstadtring.

Das Vorhabengrundstück umfasst die Grundstücke Nr. 12 bis 18 der Moorstraße, sprich die Flurstücke:
42/5 und 46/5, Flur 3 , Gemarkung Walsrode
mit < 1.000 m² Größe
zzgl. des angrenzenden Straßenverkehrsraums.

Abbildung 1: Übersicht Lage Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)[1]



Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Walsrode ist im Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017, und im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP, 2015 des Landkreises Heidekreis als Mittelzentrum dargestellt, das als solches u.a. die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten hat. Es ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum bereit zu stellen. Dabei ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Maßnahmen der Innenentwicklung /

[1] http://www.landkreis-verden-navigator.de/

die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen, vgl. RROP 2015, Entwurf, 2.1.

Die vorliegende Planungskonzeption einer verdichteten Bebauung im Kernbereich von Walsrode entspricht den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in besonderem Maße: Die Planung schont den Außenbereich. Sie ist bedarfsgerecht, vgl. Ausführungen in der Einleitung – im vorgesehenen Umfang und der geplanten Verdichtung sowie am Standort ist die Bebauung in einem Mittelzentrum funktionsgerecht.

Unter Verweis auf die einleitenden Ausführungen zu Bedarf und Erfordernis kann daher auf weitere Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung verzichtet werden. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ist erkennbar gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

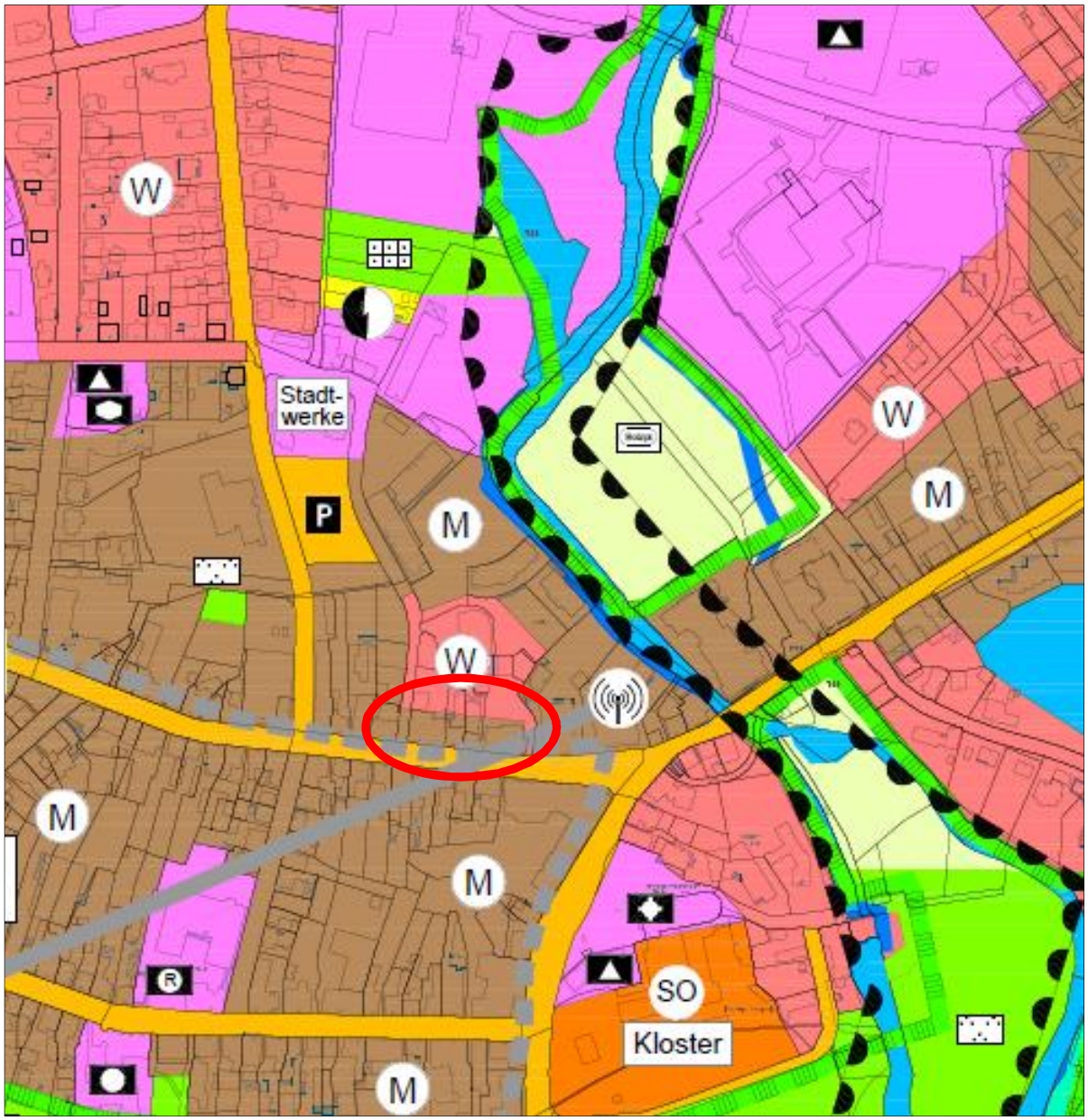
Der folgenden Abbildung ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen, die darauffolgende Abbildung gibt den Planungsstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, hier Entwurf, wieder:

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als Kerngebiet, MK, ausgewiesen, das sich nach Westen und Osten sowie südlich der Moorstraße fortsetzt. Gemäß der geplanten Neuaufstellung ist beabsichtigt, das Plangebiet als gemischte Baufläche darzustellen, woraus sich das hier vorgesehene Kerngebiet, MK, nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lässt. Nördlich, für das Areals des Stadtplatz-Quartiers, siehe Einleitung, wird Wohnbaufläche, W, dargestellt.

Allgemein gilt: Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Im konkreten Fall ist der Bebauungsplan ohnehin aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, siehe oben.

Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan: Lage Plangebiet markiert

Abbildung 3: Ausschnitt Neuaufstellung des Flächennutzungsplans: Lage Plangebiet markiert



4.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert kein Bebauungsplan. Die Moorstraße als Teil der B 209 wird durch den Bebauungsplan Nr. 54 „Bundesstraßenring B 209“ überplant, hier Teilplan D.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte I“ wurde im Jahr 1960 rechtskräftig setzt für die Flächen unmittelbar westlich des Plangebietes bereits Kerngebiet, MK, mit drei Vollgeschossen fest, siehe folgende Abbildung 4.

Für das Areal des Stadtplatz-Quartiers setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ unmittelbar nördlich ein Allgemeines Wohngebiet, WA, mit vier Vollgeschossen fest, siehe folgende Abbildung 5.

Etwa 150 m nördlich existiert der Bebauungsplan Nr. 120, der das Areal der Stadtwerke überplant. Noch weiter entfernt sind die Bebauungspläne im Umfeld der Quintusstraße (BP Nr. 50 etc.).

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte I“ (unmaßstäblich)

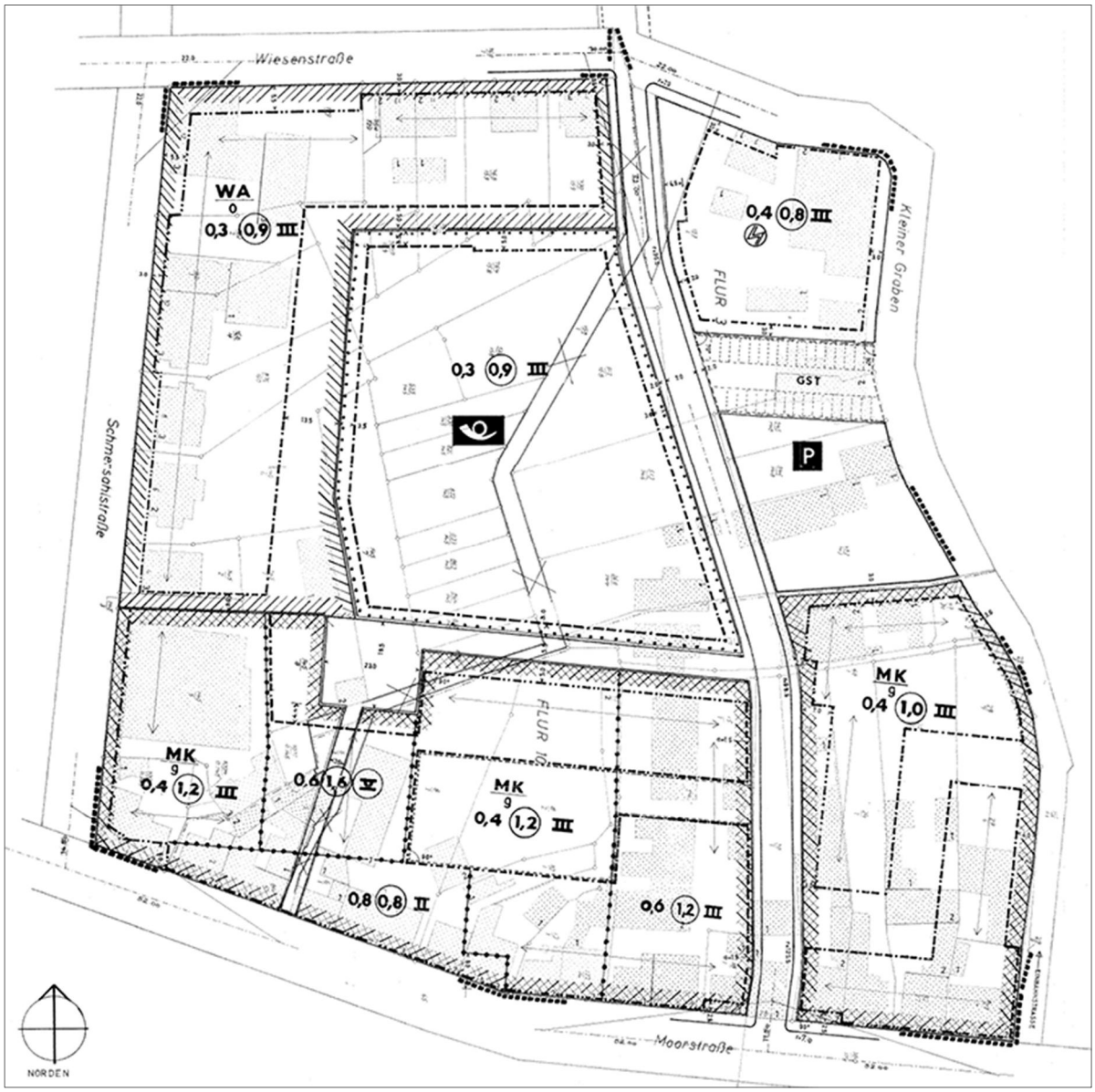
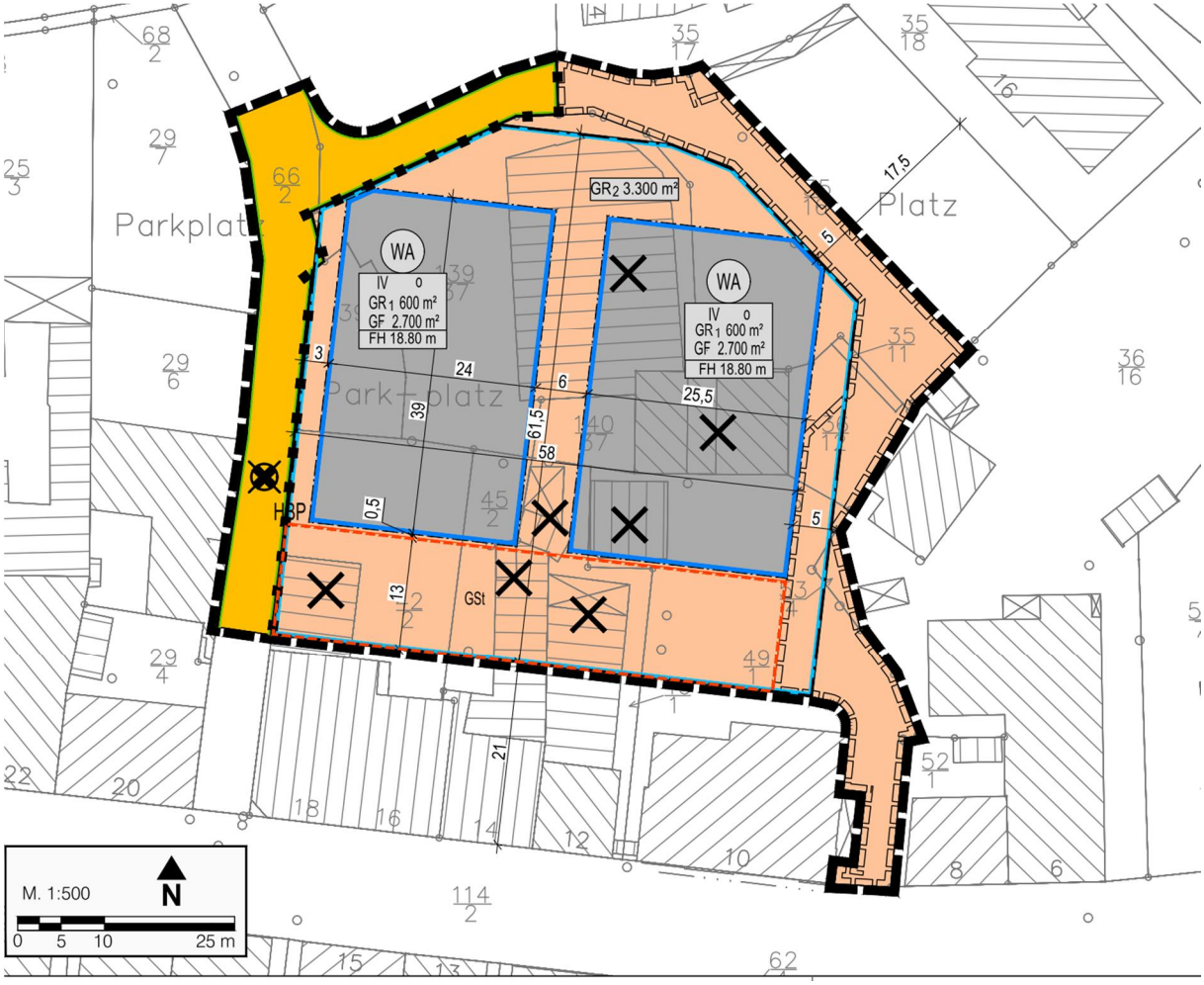


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ (unmaßstäblich)



4.4 Städtische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt direkt in der Kernstadt von Walsrode Und ist Teil der City mit ihren umfangreichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Versorgung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ist somit fußläufig möglich. Mit Blick auf die zentrale Lage und die Entfernungen ist der Standort auch für eine Vielzahl von Zielgruppen ansprechend. Die Entfernungen sind zumutbar und die Frage etwaiger dort verfügbarer Kapazitäten kann hier hintenangestellt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung erfolgt über Bushaltestellen an der Moorstraße (Linien 500, 506, 510, 511) und an der Straße „Worth“, ca. 100 bzw. 200 m vom Plangebiet entfernt (Linien 502, 511, 588).

4.5 Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Walsrode

Vorab sei betont, dass das hier in Rede stehenden Vorhaben vorwiegend als Geschäftshaus konzipiert werden soll, um seiner zentralen Lage unmittelbar an der Moorstraße entsprechende Nutzungen zu beherbergen. So sind gemäß der Festsetzungen im Erdgeschoss ausschließlich geschäftliche Nutzungen zulässig. Auch in den darüber liegenden Geschossen ist davon auszugehen, dass Büronutzungen und weitere gewerbliche Nutzungen eindeutig dominieren werden. Zumindest im obersten Geschoss sind Wohnnutzungen zu erwarten,

in den darunter liegenden Geschossen sind diese zumindest nicht ausgeschlossen. Daher erfolgt hier eine Rückkoppelung mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Walsrode:

Die Stadt Walsrode hat ein Wohnraumversorgungskonzept ausgearbeitet, das mit Stand vom 05.01.2021 vorliegt. Ziel war es, die Lage des Walsroder Wohnungsmarktes zu analysieren und die Nachfrage mit dem aktuellen Angebot abzugleichen. Dabei wurde auch die stetig steigende Nachfrage nach preiswerten und altersgerechten Wohnungen thematisiert.

Das Wohnraumversorgungskonzept berücksichtigt maßgebliche demografische Daten und das Wohnungsangebot selbst. Im Ergebnis empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept, anders als etwa die Prognose der NBank, die ab 2040 aufgrund sinkender Haushaltszahlen keinen Neubau- oder Ersatzbedarf mehr sieht, auch in Zukunft die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbaugebiete vor, um die Einwohnerzahl von ca. 30.000 zu stabilisieren. Damit soll die positive Entwicklung der letzten 5 Jahre, wo es insbesondere in der Innenstadt einen Bauboom gegeben hat, vor allem auch mit barrierefreien und kleineren Wohnungen, fortgeschrieben werden. Bei der Bauleitplanung ist in der städtebaulichen Konzeption auf nennenswerte Flächenanteile zu achten, in denen Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau realisierbar sind. So ist er Anteil kleinerer Wohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte noch zu steigern. Zudem wird eine Quote für zweckgebundene preisgünstige Wohneinheiten in städtebaulichen Verträgen empfohlen, um auch Investoren diesbezüglich in die Pflicht zu nehmen. In vorhandenen Quartieren sollen Leerstände vermieden werden, es sollen Impulse für die Umwandlung von großen Wohnungen in kleinere Einheiten geschaffen werden und neue Wohnformen (z.B. gemeinschaftliche Wohnen) solle unterstützt werden, Barrierefreiheit im Bestand soll durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen, entsprechende Informationen, auch zu Fördermöglicheiten (z.B. in Kooperation mit Handwerksbetrieben), angestrebt werden.

Im Abgleich mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben ist festzustellen:
Die Überplanung schafft die Voraussetzungen für weitere innenstadtnahe Wohnungsangebote. Konkrete Aussagen zu Umfang und Größe künftiger Wohnungen am Standort liegen noch nicht vor. Angesichts der geplanten Geschossigkeit werden ein oder zwei Aufzüge die barrierefreie Erreichbarkeit sämtlicher Etagen gewährleisten (müssen). Dies entspricht den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzepts.

Die Lage des Standortes im Innenstadtbereich lässt erwarten, dass künftige Grundrisszuschnitte kaum auf Familien ausgerichtet sein werden, sondern eher auf 1- bis 2-Personenhaushalte. So scheint die Annahme realistisch, dass z.B. im Dachgeschoss auf den dort zulässigen ca. 500 m² Nutzfläche 6 Wohnungen entstehen werden mit im Mittel dann ca. 80 m² Wohnfläche, was ebenfalls den Ansätzen des Wohnraumversorgungskonzeptes entspräche.

Generell ist hier jedoch berücksichtigen, dass die attraktive 1A-Kernstadtlage des Vorhabenstandortes unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten weiteren Forderungen etwa nach besonders preisgünstigen Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) Grenzen setzt, weswegen die Stadt in diesem Bereich der Kernstadt von weiteren verpflichtenden Regelungen absieht. Es sei zudem nochmals betont, dass gemäß aktueller Planungskonzeption Wohnnutzungen am Standort nachrangig gegenüber sonstigen Nutzungen sein werden – der Bebauungsplan lässt diese auf max. 40% der Geschossfläche des Gesamtvorhabens zu.

4.6 Belange benachbarter Gemeinden

Benachbarte Gemeinden werden beteiligt und haben Gelegenheit sich zur Planung zu äußern, § 2 Abs. 2 BauGB.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt, da die dort genannte Zweckbestimmung *„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur“* den Planungszielen für den in Rede stehenden Innenstadt-Standort entsprechen.

Der Nutzungskatalog berücksichtigt die standörtliche Lage im Bereich der Kernstadt von Walsrode und ist insofern weit gefasst. Allgemein zulässig sind die in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Nutzungen, nicht jedoch Vergnügungsstätten und Tankstellen. Vergnügungsstätten widersprechen dem gewünschten Gebietscharakter eines durchmischten, familien- und fremdenverkehrsgerechten Innenstadtrings, eine Tankstelle wäre aufgrund der verkehrlichen Lage und der baulichen Gestaltung nicht umfeldgerecht. Ausnahmsweise werden Wohnungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO zugelassen, jedoch entspr. der Zweckbestimmung des Kerngebietes nur untergeordnet gegenüber den anderen Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise

Der Bestandsbau weist drei Vollgeschosse auf, wirkt jedoch aufgrund des umlaufenden Mansarddachs zweigeschossig. Unter dem Blickwinkel innerstädtischer Weiterentwicklung und Verdichtung und insofern entsprechend der Zielsetzungen des § 13 a BauGB soll der geplante Neubau vier Vollgeschosse umfassen. Voraussetzung dafür sind umfangreiche Vorgaben zur baulichen Gestaltung, die zum Ziel haben, dass sich das Vorhaben bestmöglich in das umgebende Bebauungsgefüge eingliedert. Das bedingt insbesondere, dass das oberste Geschoss wiederrum als Mansarddach ausgeführt wird, dass das Vorhaben vertikal erkennbar in mind. zwei Abschnitte gegliedert wird und dass die Fassade oberhalb des 2. Vollgeschosses durch Material- oder Farbwechsel klar akzentuiert wird, vgl. im Einzelnen dazu folgender Abschnitt.

Die Gestaltungsvorgaben korrespondieren mit der geschossweisen Reglementierung der zulässigen Grundflächen. Damit wird gewährleistet, dass die oberen beiden Geschosse gegenüber den unteren beiden Geschossen einen Rücksprung bilden, womit die Massivität des Vorhabens erheblich reduziert werden kann[2]. Die zulässige Grundfläche ist ab dem 3. Vollgeschoss deutlich reduziert gegenüber den darunter liegenden Geschossen.

Zur Gebäudehöhe: Es wird mit § 4 der textlichen Festsetzungen ergänzend die Gebäudeoberkante als höchster Punkt vorgegeben, um sicher zu stellen, dass das Bauvorhaben mit dem 4. Vollgeschoss endet. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberfläche Moorstraße / Ecke Kleiner Graben. Ebenso wird die max. zulässige Traufhöhe festgesetzt. Der Untere Höhenbezugspunkt wird textlich definiert.

Zur zulässigen Geschossfläche: Die max. zulässige Geschossfläche gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen beträgt 3.000 m², davon im Erdgeschoss max. 800 m². Für die weiteren Geschosse werden konkrete Einzelflächen benannt, um eine geschossweise Gliederung zu erzielen (Rücksprünge).

[2] Es sei an dieser Stelle auf die paradoxe Situation hingewiesen, dass die festgesetzte Reduzierung der Grundfläche bereits ab dem 3. Vollgeschoss (gegenüber dem 1. und 2. Vollgeschoss) dazu führt, dass das darüber liegende 4. Vollgeschoss als solches anzurechnen ist. Würde die Grundflächenreduzierung erst im 4. Vollgeschoss vorgenommen, wäre dieses unter Bezug auf das darunter liegende Geschoss u.U. als sog. 2/3-Geschoss kein Vollgeschoss wenn diese z.B. nur mit 520 m² Grundfläche ausgeführt würde. In diesem Fall könnte der Bebauungsplan bei insgesamt höherer Gesamtgrundfläche 3 Vollgeschosse festsetzen, da immer das unmittelbar darunter liegende Geschoss die Bezugsebene für die Definition eines Vollgeschosses darstellt.

Klarstellender Hinweis: Oberstes Planungsziel der Stadt Walsrode ist aus gestalterischen Gründen und Gründen der Ausnutzbarkeit die Realisierbarkeit der geschossweisen maximalen Obergrenzen analog § 2 der textlichen Festsetzungen. Eine unter diesen Voraussetzungen gegebene Überschreitung der (zeichnerisch) festgesetzten Geschossflächenzahl von 3,0 ist daher erforderlichenfalls auf dem Wege einer Befreiung zu billigen.

Zur zulässigen Grundfläche: Gemäß BauNVO § 17 gilt für Kerngebiete eine max. Ausnutzung von GRZ 1,0, festgesetzt wird eine GRZ von 0,9. Die max. zulässige Ausnutzungskennziffer wird somit berücksichtigt (905 x 0,9 = 815 m²).

Ergänzender Hinweis: Sollte sich infolge von Befestigungen von Nebenflächen (Zuwegungen etc.) eine Überschreitung der GRZ von 0,9 ergeben, so wird diese gebilligt, solange diese Befestigung nachweislich (Datenblatt) wasserdurchlässig ist.

Zur Bauweise: Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert sich grundsätzlich analog der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, wobei an der Moorstraße ergänzend textlich sichergestellt wird, dass das Erdgeschoss direkt an der Grundstücksgrenze errichtet wird.

5.3 Örtliche Bauvorschriften / Stellplätze

Für den Innenstadtbereich existiert eine Gestaltungssatzung für die Innenstadt. Grundsätzlich gelten deren Zielsetzungen auch für den hier in Rede stehenden Planbereich. Anhang 1 enthält eine Synopse der Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt mit den örtlichen Bauvorschriften.

Die wichtigsten für dieses Verfahren relevanten Aspekte der Gestaltungssatzung seien hier kurz angeführt:

Das geschlossene Bild des Straßenraums muss erhalten bleiben. Dies bedingt eine entsprechende Gebäudepositionierung. Dabei kann ein großes Bauprogramm durchaus als solches in Erscheinung treten, wenn gegliederte Proportionen von Dächern und Wänden maßstäbliche Bezüge zur Umgebung aufnehmen. Hierbei genügen nicht nur Farbwechsel. Zu fordern sind Materialwechsel, Fassadenvor- und -rücksprünge, unterschiedliche Gestaltung von Friesen- oder Fenstergewändern und möglichst eigene Zugänge für jeden Fassadenabschnitt. Generell sollte die Gebäudehöhe nicht wesentlich über die Nachbarschaft herausragen. Höhendifferenzen im Traufhöhenbestand betragen nur max. 1,00 m. Wichtig, da visuell besonders wirksam, ist der Erhalt der historisch gewachsenen Homogenität des Erscheinungsbildes vor allem in Bezug auf das Verhältnis Wand / Öffnungen: Zu fordern ist daher auch bei Neubauten das Erscheinungsbild einer „Lochfassade“, bei der der Anteil der Öffnungen hinter dem Anteil der Wandfläche erkennbar zurückbleibt. Die Satzung fordert zudem den Erhalt der typischen Dachformen.
Mit Blick auf die planerischen Absichten einer baulichen Verdichtung am Standort und der damit einhergehenden Geschossigkeit sowie dem Bemühen, diese möglichst verträglich in das umgebende Stadtbild einzufügen, bedarf es einiger Abweichungen. Diese werden im Zuge der örtlichen Bauvorschriften definiert und folgend begründet.

Im Einzelnen lassen die ÖBV in folgenden stadtbildwirksamen Punkten der Gestaltungssatzung eine Abweichung zu bzw. übernimmt deren Regelungen nicht:

§ 3 der ÖBV:

- Abweichung von § 3 Abs. 2 der Gestaltungsvorschrift: Die Vorgabe zur Einhaltung der einheitlichen Bauflucht über die gesamte Gebäudebreite und –höhe wird nicht übernommen. Angesichts der zulässigen Massivität eines Vorhabens am in Rede stehenden Standort hält die Stadt Walsrode eine Gliederung der Fassade mittels Rücksprüngen für

sinnvoll – und zwar auch in Bezug auf die Höhe, um eine geschossweise optische Betonung zu ermöglichen (z.B. optische Dreigeschossigkeit);

§ 4 der ÖBV:
- Abweichung von § 4 Abs. 2: Die Vorgabe, dass sich die Traufhöhen bei gleicher Geschosszahl um nicht mehr als 1,00 m unterscheiden dürfen, wird nicht übernommen. Dies bezieht sich vornehmlich auf die östlich angrenzende Hausnummer 10: Der Unterschied in den Traufhöhen wird bei einem Mansarddach, wie gestalterisch gefordert, max. 3 m betragen. Nur so ist die planerisch gewollte Viergeschossigkeit umsetzbar. Aus Sicht der Stadt Walsrode ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

§ 5 der ÖBV:
- Abweichung von § 5 Abs. 1_1.3: Die Vorgabe stehender rechteckiger / quadratischer Proportionen wird nicht übernommen. In der Gesamtabwicklung der Schaufensterfront ergeben sich liegende Formate. Diese werden jedoch intern gegliedert, so dass sie „stehend“ wirken. Insofern wird die Gestaltungssatzung diesbezüglich modifiziert.
- Abweichung von § 5 Abs. 2_2.1: Die ausschließliche Verwendung von rotem Ziegelmauerwerk, ggf. i.V.m. Holz, wird nicht übernommen. Auch hier gilt, dass die Stadt Walsrode für ein großmaßstäblicheres Vorhaben, wie hier geplant, einen Materialwechsel zum Zwecke der Fassadengliederung für sinnvoll erachtet, siehe dazu auch den folgenden Punkt.
- Abweichung von § 5 Abs. 2_2.3: Die Forderung gleichartiger Materialwahl für verschiedene Geschosse wird nicht übernommen, um eine Gliederung unter Bezug auf die angrenzenden Bauhöhen / Geschosshöhen zu ermöglichen.

§ 6 der ÖBV:
- Abweichung von § 6 Abs. 1_1.2: Die zulässigen Dachneigungen werden der Dachform Mansarddach entsprechend angepasst und konkretisiert. In Bezug auf § 6 Abs. 1_1.4 werden (überachte) Müllsammelplätze klarstellend von den Vorgaben der Dachneigung ausgenommen.
- Abweichung von § 6 Abs. 2_2.1: Die Forderung nach roten Hohlpfannen wird nicht übernommen, da für das geforderte Mansarddach moderne Materialien besser mit dem übrigen Erscheinungsbild des Bauwerks korrespondieren. Die ÖBV machen dazu zeitgemäße Alternativ- bzw. Ergänzungsvorgaben. Generell begründet sich die Abweichung von den in der Gestaltungsvorschrift geforderten traditionellen Dachformen im vorliegenden Fall im Bestand, weil das charakteristische Bestandsgebäude ein insofern außergewöhnliches Mansarddach aufwies. Die Unzulässigkeit verdeckter Dachrinnen, § 6 Abs. 2_2.2 wird angesichts der geplanten Dachform gestrichen.
- Abweichung von § 6 Abs. 3_3.3: Dacheinschnitte (Balkone Dachgeschoss) werden zugelassen, da nur so eine attraktive Gestaltung und Ausnutzbarkeit des Flächen im Mansarddach gewährleistet werden können, siehe dazu auch folgender Punkt.
- Abweichung von § 6 Abs. 3_3.4: Auch Flachdachgauben werden zugelassen, weil sich diese optisch ansprechend in das geforderte Mansarddach integrieren lassen.

In Hinblick auf §§ 7 bis 9 der Gestaltungssatzung ergeben sich keine Abweichungen, abgesehen davon, dass die Regelungen zu Warenautomaten, § 9, im Sinne der Übersichtlichkeit mit in die Regelungen zu Werbeanlagen, § 8, integriert werden. § 11 der Gestaltungsvorschrift lässt Ausnahmen zu. Im Zuge des geplanten Vorhabens soll auf die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen verzichtet werden, wenngleich die Abweichungen zum Teil durch die Ausnahmeregelungen gedeckt wären. Im Zuge der Handhabbarkeit, Klarheit und Verbindlichkeit wurden stattdessen die vorliegenden konkreten ÖBV entwickelt.

Die für den hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten ÖBV verfolgen zusammenfassend das Ziel, die zulässige vergleichsweise große Baumasse in die Umgebung bestmöglich einzufügen und dabei einen stadtbildgestalterisch zeitgemäßen Akzent zu setzen. Dazu wird zwingend die Dachform des Mansarddaches vorgegeben, um eine optische Dreigeschossig-

keit zu gewährleisten. Es werden zwingend Gliederungen der Fassade vorgegeben, sowohl in der Fassadenabwicklung an der Moorstraße als auch in Bezug auf die Geschossigkeit. Bezüglich letzterer stellt die angrenzende Bebauung Moorstraße 10 den Bezugspunkt dar, weswegen oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Materialwechsel gefordert wird. Dementsprechend geben die ÖBV einen Kanon an Materialien und Farben vor, um diesen Anforderungen nachkommen zu können.

Anhang 2 sind die Ansichtsskizzen gemäß des aktuellen Planungsstandes zu entnehmen.

Stellplatznachweis:
Der Stellplatznachweis ist im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen. Der ganz überwiegende Anteil der Geschossflächen soll voraussichtlich geschäftlich genutzt werden, so dass sich die erforderlichen Einstellplätze an der Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO orientieren.
Für das oberste Geschoss ist von Wohnnutzung auszugehen. Daher wird analog anderer staftkernnaher verdichteter Wohnquartiere in den örtlichen Bauvorschriften geregelt: Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten >100 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Balkonflächen Bestandteil der Wohnfläche und daher mitzurechnen sind.

Auf dem Baugrundstück selbst ist die Unterbringung von Stellplätzen nicht möglich. Das unmittelbar nördlich angrenzende Stadtplatz-Quartier bietet die Option, dort 15 bis 20 Stellplätze nachzuweisen. Für die voraussichtlich erforderlichen weiteren ca. 20 Stellplätze muss bei der Stadt Walsrode ein Antrag auf Ablösung gestellt werden.

5.4 Abstände

Generell gelten die Abstandsregelungen nach Nds. Bauordnung (NBauO). Der Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Gebäudeabstände erfolgt im Bauantragsverfahren. Gegenüber der Bebauung Moorstraße 20, westlich des Kleinen Grabens, können die erforderlichen Abstände bei den geplanten Gebäudehöhen jedoch nicht eingehalten werden.

Der Bebauungsplan macht daher von der Option des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch, wonach in Einzelfällen bei städtebaulicher Notwendigkeit und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Redzierung der Abstände vorgenommen werden kann. Im vorliegenden Fall wird die Abstandsfläche bis auf Straßenmitte der Parzelle Kleiner Graben definiert.

Zur Begründung: Die Stadt Walsrode strebt am Planungsstandort eine bauliche Verdichtung an, die über den Bestand hinaus geht. Dies begründet sich in der erheblichen Nachfrage nach Wohn- vor allem aber Geschäftsnutzungen. Zugleich ist es aus Gründen des Stadtbildes alternativlos, das Vorhaben – ohne Abstand – bis an die Straßenparzelle Kleiner Graben heranzuführen. Nur eine direkte straßenrandlagige Bebauung sichert hier ein städtisches Erscheinungsbild. Das bedeutet, dass sich das Gebäude Moorstraße 20 und das künftige Vorhaben an den jeweiligen „Stirnseiten“ mit einem vermindertem Abstand gegenüberstehen. In Hinblick auf die Belange der Gefahrenabwehr sieht die Stadt hier keine Probleme, weil die Straße Kleiner Graben hinreichende Möglichkeiten zur Abwehr etwa von Brandüberschlag o.ä. bietet. Die Straße ist hinreichend breit, um von Einsatzfahrzeugen befahren zu werden. In Hinblick auf den Belang Belichtung / gesunde Wohnverhältnisse gilt, dass die Planungssituation sich nicht erheblich von der Bestandssituation unterscheidet. Vornehmlich werden die jeweiligen Längsseiten der Gebäude die Belichtung übernehmen. Das Bestandsgebäude Moorstraße 20 weist an seiner diesbezüglich ohnehin untergeordneten Ostseite nur wenige Fenster auf. Das Planvorhaben hingegen wird in den unteren Geschossen, die vornehmlich unter einer weniger guten Belichtung leiden, Geschäfts- und Büronutzungen auf-

nehmen, für die diese Belange zwar auch bedeutsam sind, jedoch hinter Wohnräumen zurückbleiben.

Zusammenfassend erteilt die Stadt Walsrode daher mittels des Bebauunsplans die Option, die erforderlichen Abstände zu reduzieren, um den Zielsetzungen der Nachverdichtung am Standort gerecht zu werden. Einschränkungen für den betroffenen westlichen Nachbarn sind mit der festgesetzten Regelung nicht gegeben.

5.5 Erschließung

Die äußere Anbindung des Vorhabengrundstücks erfolgt ausschließlich fußläufig. Für die zur Moorstraße orientierten erdgeschossigen Geschäftsnutzungen sind Zugänge von der Moorstraße vorgesehen. Für oberhalb des Erdgeschosses geplante Nutzungen sind auch rückwärtige Zugänge / Treppenhäuser denkbar, die auch als Rettungswege dienen können.

Vorhabenbedingten Kfz-Ziel- bzw. Quellverkehr, siehe oben, gibt es nicht. Wie oben angeführt, ist die Unterbringung von max. 20 Stellplätzen im Areal Stadtplatz-Quartier vorgesehen. Für den seinerzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Verkehrsgutachter Zacharias ein Gutachten gefertigt, dass unter Bezug auf die dort geplanten Wohneinheiten und das daher resultierende Quellverkehrsaufkommen eine problemlose Verkehrsabwicklung nachgewiesen hat.

Zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird ein aktualisiertes Gutachten vorgelegt, das als Anlage 1 dieser Begründung angefügt ist. Dabei wurden Geschäftsnutzungen, Büronutzungen und Wohnnutzungen im Vorhabenbereich berücksichtigt, so dass sich für den Gesamtkomplex etwa 250 bis 420 Kfz-Fahrten pro Werktag ergeben. Das Gutachten betrachtet dabei u.a. den Wegfall etwaiger Fahrten infolge der vorhandenen Nutzungen nicht. Insofern liegt die Abschätzung auf der sicheren Seite.

Da die Straße Kleiner Graben als Einbahnstraße Richtung Norden ausgebildet ist, ist für die Frage der Leistungsfähigkeit und Belastung der B 209 der Knotenpunkt Moorstraße / Poststraße / Worth maßgeblich. Das Gutachten hat weitere diesen Knotenpunkt beeinflussende Vorhaben berücksichtigt (Stadtplatz-Quartier, Vorhaben im Bereich Altes Postgelände westlich der Poststraße, Parkhausplanungen östlich der Poststraße). Im Ergebnis ergibt sich eine Verkehrsqualität der Stufe D gemäß HBS 2015[3]. Dies ist rechnerisch ausreichend, jedoch ist gemäß der Rechenansätze teilweise mit beträchtlichen Wartezeiten zu rechnen.

Die Stadt Walsrode geht dennoch davon aus, dass sich die Verkehrsabläufe in der Praxis anforderungsgerecht gestalten werden, weil die gutachterlichen Ansätze wie ausgeführt sehr konservativ sind. Nicht nur, dass etwaige Verkehre infolge der Bestandsnutzungen am Planungsstandort nicht gegengerechnet wurden, auch etwaiger nach Norden abfließender Verkehr wurde sicherheitshalber nicht berücksichtigt, um gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 209 eine „Worst-Case“-Situation und trotzdem den Nachweis (mindestens) ausreichender Verkehrsqualität darlegen zu können.

Zu den Einzelheiten vgl. Anlage 1.

5.6 Grüngestaltung / Stadtklima

Photovoltaik wird ausdrücklich zugelassen, für die flacher geneigte Hauptdachfläche ist zudem Begrünung möglich – von der verbindlichen Forderung danach wird abgesehen, weil

[3] Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV Köln, 2015 mit sechs Qualitätsstufen (A bis F).

z.B. technische Fragen der Entwässerung bei der vorgesehenen Dachform einer wirtschaftlichen Umsetzung entgegenstehen könnten. Die Stadt Walsrode wird gegenüber künftigen Bauherren mit Nachdruck darauf drängen (Städtebaulicher Vertrag), dass Dachbegrünung auf einem möglichst großen Anteil der Dachfläche umgesetzt wird.

5.7 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser, sei es von den befestigten Verkehrsflächen oder den Dachflächen wird analog der Bestandssituation in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die festgesetzte Dachbegründung mindert den Oberflächenwasserabfluss wirksam, so dass sich gegenüber der Bestandssituation eine Verstetigung des Abflusses ergibt, die die Belastung der Kanalisation mindert.

Nähere Regelungen und Nachweise obliegen erforderlichenfalls der Bauantragsplanung.

Hinweis aus dem Beteiligungsverfahren: Die KSBt gkAöR behält sich vor, eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu fordern mit gedrosselter Einleitung in die öff. Kanalisation, da das bestehende öffentliche Regenwassernetz in dem Bereich bereits überlastet ist.

5.8 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Kommunal Service Böhmetal gkAöR für den Bereich Schmutzwasser. Angesichts der geplanten Anzahl von Nutzeinheiten ist gegenüber dem Status-Quo von einem Plus an Schmutzwasser auszugehen. Folgeinvestitionen im Netz sind jedoch nicht zu erwarten.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Gebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Das Vorhabengrundstück ist über die Moostraße bzw. den Kleinen Graben erreichbar. Ob und inwieweit die Entsorgungsfahrzeuge das Vorhabengrundstück befahren müssen oder sollen, wird im konkreten Bauantragsverfahren zu klären sein. Die Anforderungen der Abfallwirtschaft Heidekreis dazu sind bekannt.

Brandschutz:
Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode. Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es ist angesichts der geplanten Nutzungen / Ausnutzung von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, auszugehen.

Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, das für den gesamten Innenstadtbereich hinreichende Leitungsdurchmesser wie auch Druckverhältnisse vorhält[4].

[4] Tel. Auskunft SWBT, 19.10.2021.

6 Umweltbelange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Stellplätze:
Aussagen zu Immissionen infolge von Stellplatznutzung bedarf es nicht, da standortbezogen keine Stellplätze vorgesehen werden können.

Weitere vorhabenbedingte Emissionen:
Weitere vorhabenbedingte Emissionen sind mit Blick auf die Baugebietsausweisung bzw. die dort zulässigen und festgesetzten Nutzungen und die ebenfalls kerngebietstypischen Umgebungsnutzungen nicht gegeben.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionen:
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Kernstadt von Walsrode, inmitten von gemischten Nutzungsstrukturen von Wohnen und Gewerbe. Die B 209, Moorstraße, als Teil des Innenstadtrings, grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Für das Verkehrsaufkommen der Moorstraße liegen aktuelle Belastungszahlen vor[5]. Demgemäß hat der Lärmgutachter seine Berechnungen auf einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke, DTV, von 13.220 Kfz/24h aufgebaut, vgl. Anlage 3. Darin enthalten sind die Projekte Stadtplatz-Quartier, ehem. Postgelände und Moorstraße 12-18, d.h. es handelt sich um den sog. Planfall 2035.

Bei den gutachterlichen Berechnungsergebnissen zu beachten ist, dass auf der B 209 Tempo 50 gilt und dementsprechend zu berücksichtigen war. Bekanntermaßen wird aufgrund der verkehrlichen Situation (schmaler Verkehrsraum, Ein- und Ausparkvorgänge, Einmündungen, querender Fußgängerverkehr etc.) ein derartiges Tempo nicht annähernd erreicht.

Mangels diesbezüglichem Handlungsspielraum kann die Planung diesen Aspekt jedoch nicht berücksichtigen, was auf der anderen Seite aber auch heißt, dass die tatsächlichen Immissionen hinter den berechneten Immissionen zurückbleiben.

Zudem hat der Gutachter sog. nicht geriffelten Gussasphalt angesetzt sowie die Reflektionen umliegender Gebäude berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse (nach der neuen RLS-19) sind den Anhängen A bis D zu entnehmen.

Der Gutachter hat im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Erdgeschossebene berechnet. Auf Höhe des EG ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel, je höher die Geschosse desto größer der Abstand zur Straße und desto geringer der Beurteilungspegel.

- Anhang A (Tageszeitraum EG): an der südlichen Baugrenze liegen **72 dB(A)** vor. D.h. der Orientierungswert der DIN 18005-1 sowie Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete werden überschritten. Der Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Kerngebiete von tags 72 dB(A) wird erreicht.

- Anhang B (Nachtzeitraum EG): an der südlichen Baugrenze liegen **65 dB(A)** vor. d.h. der Orientierungswert der DIN 18005-1 sowie Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV werden überschritten. Der Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Kerngebiete von nachts 62 dB(A) wird überschritten.

[5] Büro Zacharias, vom 23.11.2021, auf Basis vorliegender Verkehrsgutachten.

Da die Lärmschutz-Richtlinien-StV den oberen Abwägungsbereich definiert (der nur in absoluten Ausnahmefällen überschritten werden sollte) empfiehlt der Gutachter, Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, an der Südfassade auszuschließen.

Die resultierenden Lärmpegelbereiche zur Sicherstellung des passiven Schallschutzes sehen wie folgt aus:

- Anhang C (für schutzbedürftige Räume mit Tagesnutzung, bspw. Büroräume): an der südlichen Baugrenze liegt man im EG noch im LPB VI, auf Höhe der oberen Geschosse wird voraussichtlich ein Übergang zu LPB V vorliegen.

- Anhang D (für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können) an der südlichen Baugrenze liegt man deutlich in LPB VI.

Zusammenfassend bedeutet das, dass das Plangebiet rechnerisch erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist, die sich praktisch jedoch infolge der reduzierten Geschwindigkeit abmindern. Unabhängig davon sind an die Außenbauteile, hier vor allem die Fenster, erhebliche lärmtechnisch begründete Anforderungen in Bezug auf schutzbedürftige Räume zu stellen. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem in den oberen Geschossen eine Reduzierung der Anforderungen eintreten wird. Das planerische Konzept, wonach das Gebäude vornehmlich, d.h. vor allem in den unteren Geschossen, geschäftlichen und gewerblichen Nutzungen dienen soll, berücksichtigt insofern die lärmtechnische Situation.

Hinweis: Zur Endfassung erfolgte eine Aktualisierung der Festsetzung auf Grundlage der aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

6.2 Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13 a i.V.m. § 13 BauGB darf die Stadt Walsrode zunächst davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13a BauGB sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen. Aufgrund des eingeschränkten Betrachtungsmaßstabs des Artenschutzgutachtens auf die europäisch geschützten Arten erfolgen am Ende dieses Abschnitts noch Aussagen bezüglich der besonders geschützten Arten im Sinne § 7 BNatSchG.

Das Plangebiet selbst stellt sich als nahezu voll versiegelt / bebaut dar.

Infolge der Lage des Plangebietes inmitten der Kernstadt von Walsrode befinden sich keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung. In ca. 120 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00016 „Böhmetal“. Es ist aufgrund der Entfernung mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Als Bodentyp liegt gemäß Kartenserver des LBEG[6] ein Mittlerer Gley-Podsol an, das Plangebiet gehört zur Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Schutzwürdige Böden finden sich nicht.

[6] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

Belange des Stadtbildes werden durch die Planung erheblich berührt. Ein das Stadtbild Jahrzehnte lang prägender Altbau soll abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden, der sowohl von der Maßstäblichkeit als auch von der Gestaltung her neue Akzente setzt. Der Bebauungsplan trägt mit seinen differenzierten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. der geschossweisen Festsetzung der Grundfläche, wie auch mit den detaillierten örtlichen Bauvorschriften dafür Sorge, dass sich künftige Vorhaben in das Stadtbild einfügen. Dennoch wird sich die Fassadenabwicklung im betroffenen Abschnitt der Moorstraße künftig anders darstellen und durch moderne Architektur mit gegenüber dem Bestand anderen Formaten und Materialien erheblich geprägt sein. Die Stadt Walsrode hält dies als Ausdruck ständiger Weiterentwicklung und Modernisierung der innerstädtischen Angebote jedoch für vertretbar, ja sogar wünschenswert.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG sind im Plangebiet angesichts seiner Bestandsnutzung nicht relevant. Zum Artenschutz siehe Abschnitt 6.3.
Zusammenfassend heißt das, dass unbenommen des Eingriffsdispens des § 13 a BauGB auch real zwar Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Stadtbild vorliegen, diese jedoch zu bewältigen – sprich nicht nachhaltig sind. Dies gilt auch hinsichtlich der besonders geschützten Arten im Sinne § 7 BNatSchG. Schließlich schafft die Planung eine erhebliche insb. Anzahl von Geschäfts- und untergeordnet Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich des Mittelzentrums und trägt damit erheblich zur Schonung freier Flächen / des Außenbereichs bei, mit allen positiven Folgen für Flora und Fauna.

6.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Das Plangebiet ist ganz überwiegend versiegelt, lediglich im hinteren Teil der Bestandsgebäude sind untergeordnet unversiegelte Flächen, allerdings ohne naturschützerischen Wert. Gehölzbestand gibt es nicht. Die Belange der Fauna sind generell nicht relevant.

Aus Zeitgründen konnte im Rahmen dieses Verfahrens keine artenschutzrechtliche Erhebung innerhalb der üblichen Erhebungszeiträume erfolgen. Stattdessen hat Abia, Neustadt, im Rahmen einer einmaligen Begehung des Areals (inkl. des Inneren der Bestandsgebäude, soweit möglich) eine Potentialanalyse vorgelegt, siehe Anlage 2 zu dieser Begründung.

Hinsichtlich der Avifauna könnten potenziell Mauersegler vorkommen. Deren Nester sind schwer zu identifizieren. Daher fordert der Gutachter vorsorglich das Anbringen von Nisthilfen.

Hinsichtlich von Fledermäusen können potentiell Quartiere / Sommerquartiere vorkommen, insbesondere in Bezug auf Fassaden bewohnende Zwergfledermäuse. Die Fassaden und die Dächer der Bestandsgebäude bieten diesbezüglich Unterschlupfmöglichkeiten und Zuflugmöglichkeiten. Aber: Nutzungsspuren wurden nicht angefunden. Der Gutachter fordert dennoch vorsorglich die Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren.

Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter eine Datenrecherche bei den maßgebenden Stellen, um die infolge der einmaligen Begehung noch nicht abschließend belastbare Datenlage zu festigen. Diese Recherche erfolgt parallel zum vorliegenden Planverfahren. Das Ergebnis der Recherche wird in das für den Gebäudeabriss auszuarbeitende artenschutzrechtlich begründete Abrisskonzept einfließen, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss. Das geschilderte Vorgehen wird textlich festgesetzt.

Hinweis: Zwischenzeitlich liegt ein Konzept zur faunistisch-fachkundigen Begleitung des Abrisses vor, Stand 21.01.2021, das zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, dem Planungsbüro und dem Bauherren abgestimmt ist. Die fachkundige Begleitung erfolgt durch Abia GBR, Neustadt a. Rbge.

6.4 Kompensation

Über die Belange des Artenschutzes hinaus ist festzuhalten: Es gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Gesetzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Stadt Walsrode macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13 a BauGB kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innentwicklung nach § 13 a BauGB und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

6.5 Bodendenkmalschutz / Altlasten

Generell sind bei einer großflächigen Überplanung die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten. Dies betrifft allerdings vor allem Außenbereichsflächen. Das hier überplante Gebiet ist bereits bebaut. Dennoch kann ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Per allg. Hinweis weist der Bebauungsplan hierauf hin. Es wurde zudem vorsorglich eine Prospektion des Plangebietes bei fa. ArchaeoFirm, Isernhagen, in Auftrag gegeben.

Das Gleiche gilt sinngemäß für Altablagerungen im Boden: Etwaige Verfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten können darauf hinweisen und sind ebenfalls zu melden.

7 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öfentlicher Belange wurden keine Einwände vorgetragen, die inhaltliche Auswirkungen auf die Planung haben. Die KSBt gkAöR hat auf den bereits stark ausgelasteten Regenwasserkanal und demgemäß eine ggf. erforderliche Rückhaltung hingewiesen. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis Heidekreis hat auf die Rahmenbedingungen des Gebäudeabbruchs hingewiesen. Hierzu wurde jedoch bereits ein Konzept für eine fachliche Begleitung erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, so dass die diesbezüglichen Hinweise als berücksichtigt anzusehen sind.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies auf alte Erdölförderrechte hin. Dieser Belang wird angesichts der Rahmenbedingungen als irrelevant betrachtet. Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege wies auf eine notwendige Prospektion hin. Diese wurde beauftragt. Die Telekom wies auf den Rückbau von Leitungen hin. Dieser Aspekt wird in der Bauausführung berücksichtigt. Der Kampfmittelbeseitigungdienst empfahl eine Luftbildauswertung. Hiervon wird mit Blick auf den baulichen Bestand bzw. dessen fachkundigen Abbruch verzichtet, weil damit bereits eine unmittelbare örtliche Überprüfung erfolgt.

Sonstige verfahrensrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurde die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz klarstellend im Sinne der Anwendbarkeit aktualisiert und konkretisiert ohne dass daraus Auswirkungen für Dritte erwuchsen.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 29.03.2022 beschlossen.

Walsrode, den 25.04.2022

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Zusammmenstellung:
H&P, Febr. 2022

Verkehrsuntersuchung

zum B-Plan Nr. 154 „Neubebauung Moorstraße 12 - 18" in der Stadt Walsrode

Im Auftrag von
H&P Ingenieure GmbH

erstellt von
Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Oktober 2021
(Stand 21.10.2021)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3

2. Beschreibung des Vorhabens 5

3. Verkehrsplanerische Auswirkungen..... 6

3.1 Geschäftsnutzung 6
3.2 Büronutzung 7
3.3 Wohnnutzung 8
3.4 Kumulierte Verkehrserzeugung Moorstraße 12 - 18..... 9
3.4 Weitere Flächennutzungsänderungen im Umfeld..... 9

4. Leistungsfähigkeit Knoten Moorstr./ Poststr./ Worth 10

5. Fazit 13

1. Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Walsrode sind im Innenstadtbereich verschiedene bauliche Maßnahmen geplant. Im Einzelnen sind dies das Stadtplatz-Quartier, das Vorhaben Alte Post und die Umgestaltung der Stellplatzbereiche nördlich im Bereich Poststraße/ Kleiner Graben (ggf. Bau eines Parkhauses).

(2) Zusätzlich zu diesen Planungen ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus an der Moorstraße 12 – 18 vorgesehen.

(3) Hierfür sollen im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung die wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen beschrieben werden. Für mögliche durch das Vorhaben ausgelöste Mängel oder Probleme sind verkehrsplanerische Lösungen zu erarbeiten.

Quellen (u.a.)

- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV Köln, 2006
- Programm ver_bau, Abschätzung des *Ver*kehrsaufkommens durch Vorhaben der *Bau*leitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2017
- Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 28.07.2016
- Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), FGSV Köln, 2005
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) FGSV Köln 2006
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015), FGSV Köln
- Verkehrskonzept Stadt Walsrode, Zacharias Verkehrsplanungen, 2013
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 118 „Wohnquartier südlich des Stadtplatzes“ in der Stadt Walsrode“; Zacharias Verkehrsplanungen, Juni 2017
- Verkehrsuntersuchung Auswirkungen der geplanten Nachnutzung des Postgeländes durch Wohn- und Geschäftsnutzung an der Poststraße 5 in der Stadt Walsrode“; Zacharias Verkehrsplanungen, Juli 2021

Definitionen

(4) Im Rahmen dieser Untersuchung werden u.a. die folgenden Begriffe bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens verwendet:

- Pkw: Personenkraftwagen (< 5m, <2,8 t)
- Lfw: Lieferwagen (5-7m, 2,8-3,5 t)
- Lkw: Lastkraftwagen/ Lastzug (> 7m, > 3,5 t)
- Bus: Busse (> 7m, > 3,5 t)

(5) Der im Gutachten verwendete Begriff Lkw-Anteil bzw. die Darstellung der Lkw-Verkehrsmengen umfasst die für die lärmtechnischen Berechnungen relevanten Lieferwagen, Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse. Der Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen).

2. Beschreibung des Vorhabens

(6) Auf dem Grundstück Moorstraße 12 – 18 soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Im Erdgeschoß soll auf rund 700 qm Geschäftsnutzung stattfinden. Darüber ist im ersten und im zweiten OG Büronutzung auf rund 1.235 qm vorgesehen. Im dritten OG sind sechs Wohnungen geplant.

(7) Das Gebäude verfügt über keine eigenen Stellplätze, jedoch besteht direkter Zugang zur benachbarten Tiefgarage des Stadtplatz-Quartiers. Hier sind 20 Stellplätze dem Vorhaben Moorstraße 12 – 18 zugeordnet. Dies ist in erster Linie für die Bewohner des Hauses relevant.

(8) Kunden der Geschäftsnutzung in EG und der Büro-Nutzungen im ersten und zweiten OG können auf den Stellplätzen im Bereich der Poststraße bzw. im evtl. geplanten Parkhaus zwischen Poststraße und Kleiner Graben parken.

3. Verkehrsplanerische Auswirkungen

3.1 Geschäftsnutzung

(9) Aufgrund der Verkaufsfläche von rund 600 qm und der Lage kommt für die Geschäftsnutzung voraussichtlich eher kleinflächiger Einzelhandel in Frage (vor allem Shops, beispielsweises aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe etc.).

(10) Hier ist je nach Branche mit meist unter einem Kunden pro qm VKF zu rechnen. Damit ergeben sich je nach Branche bis zu 600 Kunden pro Werktag.

Mögliche Nutzungsbeispiele des Einzelhandels

Nutzung	VKF [qm]	Spezifisches Personen-aufkommen	Personen-aufkommen	Weg/ Pers.	Kfz-Anteil	Bes.-grad	Zufahrten pro Tag (gerundet)
Tierbedarf	600	0,24 Kunde/ qm	144 Kunden	1,0	70%	1,3	80 Kfz
		1 Besch./ 60qm	10 Besch.	1,5	90%	1,1	10 Kfz
		Lkw	5 Lkw	1,0	100%	1,0	5 Kfz
Summe							95 Kfz
oder Drogerie	600	0,8 Kunden/ qm	480 Kunden	1,0	70%	1,3	260 Kfz
		1 Besch./ 60qm	10 Besch.	1,5	90%	1,1	10 Kfz
		0,55 Lkw/ 100qm	5 Lkw	1,0	100%	1,0	5 Kfz
Summe							275 Kfz
oder Bekleidung	600	0,25 Kunde/ qm	150 Kunden	1,0	70%	1,3	80 Kfz
		1 Besch./ 60qm	10 Besch.	1,5	90%	1,1	10 Kfz
		Lkw	5 Lkw	1,0	100%	1,0	5 Kfz
Summe							95 Kfz
oder Schuhe	600	0,40 Kunde/ qm	240 Kunden	1,0	70%	1,3	130 Kfz
		1 Besch./ 60qm	10 Besch.	1,5	90%	1,1	10 Kfz
		Lkw	5 Lkw	1,0	100%	1,0	5 Kfz
Summe							145 Kfz

(11) Es ergeben sich demnach zwischen rund 100 bis 275 Kfz-Zu-Fahrten pro Werktag mit Bezug zur geschäftlichen Nutzung.

(12) Innerhalb der geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt es zu **Verbundeffekten**. Der Verbundeffekt tritt hier u.a. zwischen der geschäftlichen Nutzung und den anderen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Innenstadt auf. Dieser Verbundeffekt gibt den Anteil der Kunden einer bestimmten Einzelhandelseinrichtung an, die nicht originär wegen dieser Einrichtung, sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung anreisen. Da ein Teil der Kunden mit einer An- und Abreise mehrere im Gebiet liegende Einzelhandelsobjekte aufsucht, ist das gesamte Kundenaufkommen geringer als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. Dieser Verbundeffekt kann mit 25 % der Kunden berücksichtigt werden.

(13) Weiterhin gibt es im Bereich der Innenstadt sicher weitere Geschäfte aus der jeweiligen Branche, wodurch ein **Konkurrenzeffekt** eintritt. Daher ist bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Kunden ein Abschlag 15 % anzunehmen.

(14) Nicht alle Fahrten sind reiner Neuverkehr (z.B. Wohnung - Einkauf - Wohnung). Vielmehr werden auch mehrere Fahrtzwecke miteinander verknüpft (z.B. Arbeit - Einkauf - Wohnung od. Besorgung - Einkauf - Wohnung).

(15) So ergeben sich z.B. durch eine nachmittägliche Fahrt vom Arbeitsplatz zum Wohnort, die am Einkaufsmarkt unterbrochen wird, keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Planungsraum.

(16) Dieser sog. **Mitnahme-Effekt** wird mit 30 % angenommen. D.h. 30 % der ermittelten Verkehre zu den Einzelhandelseinrichtungen fahren ohnehin schon durch die Innenstadt und biegen zum Einkaufen nur ab und setzen anschließend wieder ihren Weg fort.

(17) **Durch die geplante geschäftliche Nutzung können damit werktäglich rund 40 bis 125 Kfz-Zufahrten entstehen (80 bis 250 Kfz-Fahrten in der Summe beider Richtungen)**

3.2 Büronutzung

(18) Es ist im Gebäude eine Fläche von 1.235 qm für Büronutzung vorgesehen. Pro 30 qm BGF kann von einem Beschäftigten ausgegangen werden. Entsprechend können sich rund 40 Beschäftigte ergeben.

(19) Der Anwesenheitsfaktor liegt bei 85 %. Etwa 15 % der Beschäftigten sind damit pro Werktag nicht im Büro (Urlaub, Krankheit, Außentermine etc.). Damit sind etwa 35 Beschäftigte anwesend. Pro anwesenden Beschäftigten ergeben sich bei Büronutzung ohne hohen Kundenverkehr etwa 3,4 Wege pro Beschäftigten und Werktag. Damit entstehen etwa 120 Wege pro Werktag. Etwa 70 % der Beschäftigten reisen mit dem Pkw an, die übrigen 30 % kommen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV. Es werden demnach rund 85 Wege mit dem PKW zurückgelegt. Jeder PKW ist mit durchschnittlich 1,1 Personen besetzt, so dass sich letztlich rund 80 Wege mit dem PKW ergeben.

(20) Für den Besucherverkehr wird von einem Weg pro Beschäftigtem ausgegangen. Auch hier wird von einem MIV-Anteil von 70 %, aber einem Besetzungsgrad von 1,0 ausgegangen. Es ergeben sich damit etwa 30 Wege mit dem Pkw durch Besucher der Büronutzungen.

(21) Für den Schwerverkehr (Ver- und Entsorgung, Lieferverkehre etc.) kann von 5 Kfz-Fahrten pro Werktag ausgegangen werden.

(22) **Es ergeben sich damit rund 60 Kfz-Zufahrten und ca. 60 Kfz-Abfahrten pro Werktag, in der Summe beide Richtungen gerundet 120 Kfz-Fahrten.**

3.3 Wohnnutzung

(23) Im Gebäude sind maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Pro Wohneinheit kann von ca. 2,1 Einwohnern ausgegangen werden, so dass ca. 13 Einwohner in dem Haus wohnen werden.

(24) Die Anzahl der Wege je Einwohner ist ebenfalls ein zu definierender variabler Wert. Die Wegehäufigkeit wird definiert für montags bis freitags und bezogen auf alle Einwohner ab 0 Jahren. In den Werten sind Abschläge für Abwesenheit von der Wohnung (Krankheit, Urlaub) enthalten. Dieser Wert liegt bei neueren Wohngebieten bei 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag.

(25) Der Gebietstyp (Stadt, Verdichtungsraum, ländlicher Raum) ist eher unwesentlich für die Wegehäufigkeit. Entscheidend sind die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Status (Erwerbstätigkeit, Teilzeitbeschäftigung, Kindererziehung) und die Pkw-Verfügbarkeit. So ist die Anzahl der Wege pro Einwohner in neuen Wohngebieten mit jüngeren und vielen erwerbstätigen Einwohnern deutlich höher als bei Bestandsgebieten. Vier Wege pro Einwohner sind demnach wahrscheinlich.

(26) Der MIV-Anteil (Motorisierter Individualverkehr, d.h. Kfz) für Einwohnerverkehr beträgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation im Plangebiet 30 bis 70%. Er hängt vor allem von der Erschließung des Gebiets durch die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fußgänger- bzw. Radverkehr und ÖPNV) und dem Angebot an wohnbezogenen Nutzungen im Umfeld ab, die von den Wohnungen aus auf kurzen Wegen zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden können.

(27) Der Lage des Wohngebietes entsprechend ist von einem MIV-Anteil von 50% auszugehen. Der Pkw-Besetzungsgrad im Bereich Einwohnerverkehr liegt im Mittel bei 1,5.

(28) Auf Grundlage der vorstehenden Überlegungen ergeben sich folgende Abschätzungen:

WE	EW x 2,1	Wege x 4,0	MIV x 0,5	Besetzungsgrad / 1,5
13	**28**	**110**	**55**	**Rund 35 Fahrten mit Kfz**

(29) Damit fahren werktäglich etwa 20 Pkw den Wohnnutzungen zu und 20 Pkw wieder ab. Für den Ver- und Entsorgungsverkehr (Lieferdienste/ Handwerker, Müll, Umzugswagen etc.) des gesamten Gebäudes wird von ca. 5 Zufahrten pro Werktag ausgegangen.

(30) Insgesamt ergeben sich rund **25 Kfz-Zufahrten und 25 Kfz-Abfahrten pro Werktag, demnach 50 Kfz-Fahrten für beide Richtungen, mit Bezug zu den geplanten Wohnungen**.

3.4 Kumulierte Verkehrserzeugung Moorstraße 12 - 18

(31) **Es können sich damit für den gesamten Gebäudekomplex Moorstraße 12 – 18 etwa 250 bis 420 Kfz-Fahrten pro Werktag ergeben.**

(32) Stellplätze für die Bewohner können in der benachbarten Tiefgarage des Stadtplatz-Quartiers eingerichtet werden. Hierfür sind 20 Stellplätze reserviert, womit der prognostizierte Bedarf abgedeckt ist. Es ist ein direkter Zugang vom Keller des Gebäudes in die Tiefgarage geplant.

(33) Die Kunden, Besucher und Angestellten der Einzelhandels und Büronutzung können die öffentlichen Stellplätze nördlich der Moorstraße und das ggf. errichtete neue Parkhaus nutzen.

(34) Aufgrund der zentralen Lage im Innenstadtbereich sind die neuen Nutzungen aber gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV zu erreichen zu erreichen, so dass der MIV-Anteil ggf. noch geringer ausfällt als angenommen

(35) Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Moorstraße unmittelbar an der Kreuzung mit der Poststraße/ Worth, in der Straße Worth in Höhe Rathaus sowie am Kirchplatz.

3.5 Weitere Flächennutzungsänderungen im Umfeld

(36) Nördlich des Gebäudekomplexes Moorstraße 12 – 18 ist das Stadtplatz-Quartier geplant. Hierfür liegt ein Verkehrsgutachten aus dem Juni 2017 vor. Hier ist Wohnnutzung geplant. Voraussichtlich entstehen hier etwa 200 Kfz-Fahrten werktäglich.

(37) Östlich der Poststraße soll das bisherige Postgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierfür liegt ein Gutachten vom Juli 2021 vor. Hier ist Wohnnutzung, Büronutzung und Dienstleistung angedacht. Voraussichtlich entstehen hier etwa 630 Kfz-Fahrten pro Werktag.

(38) Außerdem ist angedacht im Bereich des Stellplatzbereiches zwischen Poststraße und Kleiner Graben ein Parkhaus zu errichten.

(39) **Es ergeben sich damit im Untersuchungsraum rund 1.200 zusätzliche Kfz-Fahrten. Jedoch ist dabei zu beachten, dass sich auch bisher Fahrten mit Bezug zu den derzeit dort vorhandenen Flächennutzungen ergeben. Diese entfallen dann und werden durch neue ersetzt. Insofern liegt diese Abschätzung auf der „sicheren Seite“.**

4. Leistungsfähigkeit Knoten Moorstr./ Poststr./ Worth

(40) Im Rahmen der Untersuchung zum Postgelände vom Juli 2021 stellte sich die Frage nach der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Moorstraße/ Poststraße/ Worth. Da dieser Bereich durch die Planung Moorstraße 12 – 18 zusätzlich belastet wird, soll die Leistungsfähigkeit auch mit den zusätzlichen Verkehren des Bauvorhabens Moorstraße 12 – 18 geprüft werden.

(41) Es wird hierbei analog zum Gutachten Postgelände von den Knotenstrombelastungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan von 2013 ausgegangen. Die 2013er Werte werden als noch aktuell angesehen. Gründe für stärkere Abweichungen davon liegen nicht vor. Verkehrszählungen an anderen Stellen in Walsrode (Am Bahnhof, auf dem Vorbrücker Weg und in Honerdingen) aus den Jahren 2017 bis 2019 bestätigten dies. Um etwaige Verkehrssteigerungen bis zum Prognosehorizont 2035 abzubilden, werden diese Werte jedoch um 10 % hochgerechnet.

(42) Für die Berechnung der Leistungsfähigkeiten sind die Spitzenstunden maßgeblich. Hierbei wurde von pauschal 10 % der Tagesbelastung ausgegangen. Üblicherweise liegen die Spitzenstundenanteile meist bei 8 – 9 % der Tagesbelastung, so dass hier Reserven vorhanden sind.

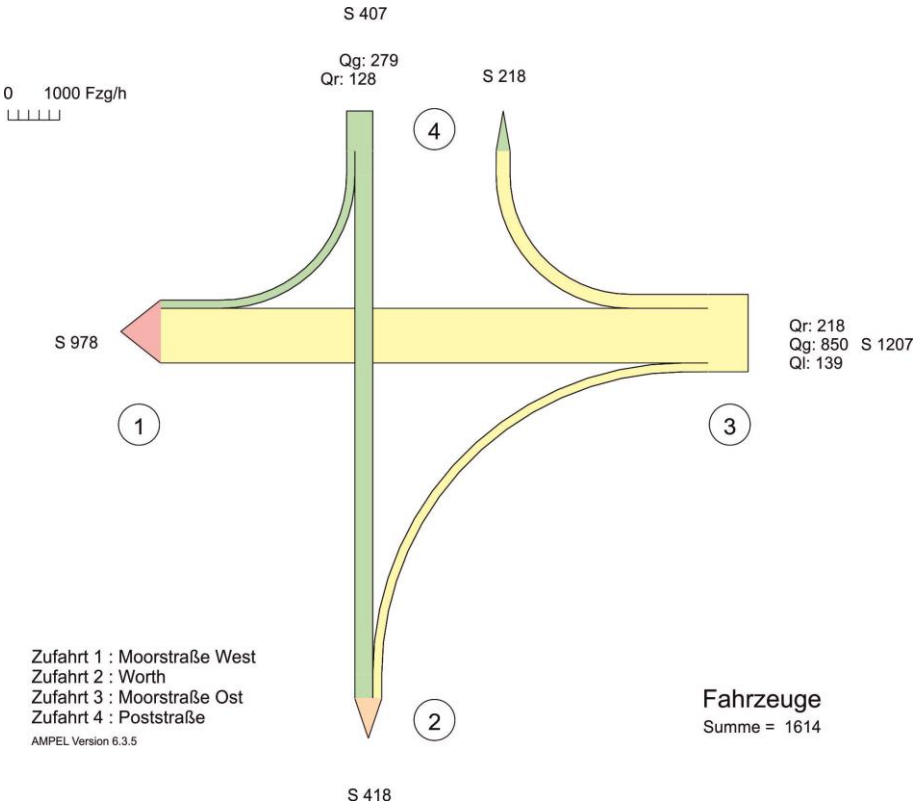
(43) Der Schwerverkehr liegt bei etwa 3 %, wird jedoch in den Berechnungen mit pauschal 5 % angenommen, auch hier sind also Reserven vorhanden.

(44) Für das Vorhaben Moorstraße 8 - 12 wird von der höheren Verkehrserzeugung (420 Kfz-Fahrten/ Werktag) ausgegangen. Bei einem Spitzenstundenanteil von 10 % ergibt das 42 zusätzliche Kfz in der Spitzenstunde.

(45) Die Kfz-Zufahrten (blau) erfolgen hälftig über den Kleinen Graben und die Poststraße zu den Stellplatzbereichen nördlich der Moorstraße, die Kfz-Abfahrten (grün) über die Poststraße zur Moorstraße und in die Worth.

Zu- und Abfahrten Moorstraße 12 – 18 in der Spitzenstunde

(46) Der Knoten Moorstraße/ Poststraße/Worth wird demnach nicht von allen Kfz mit Bezug zum Vorhaben Moorstraße 12 – 18 genutzt, da teilweise schon vorher in den Kleinen Graben abgebogen wurde. Zudem fahren einige Kfz ggf. nach Norden ab oder von dort zu. Dies wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt, die Annahmen liegen auf der sicheren Seite. Diese Werte werden dann die bestehende Knotenstrombelastungen überlagert. Es ergibt sich der **Planfall 2035**.



(47) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage.

Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage:

Stufe A: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr kurz.

Stufe B: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz. Alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.

Stufe C: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.

Stufe D: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.

Stufe E: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf.

Stufe F: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen wird die Kapazität im Kfz-Verkehr überschritten. Der Rückstau wächst stetig. Die Fahrzeuge müssen bis zur Weiterfahrt mehrfach vorrücken.

Erläuterung Berechnungen mit Lichtsignalanlage

Nr.	Nr. des Fahrstreifens
Bez. SG	Bezeichnung der Signalgruppe
Ströme	Ströme des Fahrstreifens
q_j [Kfz/h]	Gesamtverkehrsstärke auf Fahrstreifen j
x_j	Auslastungsgrad auf dem Fahrstreifen j
$f_{A,j}$	Abflusszeitanteil des Fahrstreifes j
$N_{GE,j}$ [Kfz]	mittlere Rückstaulänge bei Freigabezeitende
$N_{MS,j}$ [Kfz]	mittlere Rückstaulänge bei Maximalstau
$L_{90,j}$	Stauraumlänge (90%-Perzentiel)
$t_{w,j}$	mittlere Wartezeit auf dem Fahrstreifen
QSV	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs

(48) Die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knoten Moorstraße/ Worth/ Poststraße erfolgt im heutigen Ausbauzustand.

(49) Das aktuelle Signalprogramm der Lichtsignalanlage wurde dabei zu Grunde gelegt. Derzeit ist eine Änderung der Signalanlage geplant, aber noch nicht durchgeführt. Hierbei sollen die Anforderungsdruckknöpfe der Signalanlage entfernt werden und die Fußgänger in allen Phasen immer Grün erhalten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die rechnerische Leistungsfähigkeit, sondern erhöht nur den Komfort für Fußgänger und Radfahrer.

(50) Der Knoten Moorstraße/ Worth/ Poststraße verfügt in seinem heutigen Ausbauzustand mit der Prognose 2035 (+ 10 allgemeine Verkehrssteigerung, neue Verkehre ehemaliges Postgelände und Moorstraße 12 - 18) über eine **ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D**

HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage (kompakte Darstellung)

Formblatt 3	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage Berechnung der Verkehrsqualitäten

Projekt: Walsrode (1) Stadt:
Knotenpunkt: K1, Bemessungsstunde Datum: 19.10.2021
Zeitabschnitt: Bemessungsstunde Bearbeiter: d

Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)

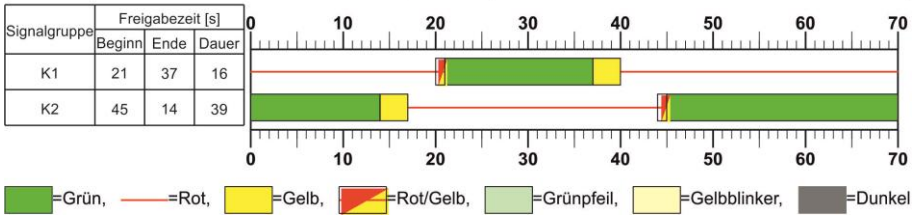
Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{95,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
31	K2	9	218	0,204	0,57	0,145	2,201	30	7,8	A
32	K2	7, 8	989	0,930	0,57	16,495	34,073	283	69,5	D
41	K1	11, 12	407	0,870	0,24	5,634	13,230	121	68,8	D
Gesamt			1614	0,817					61,0	

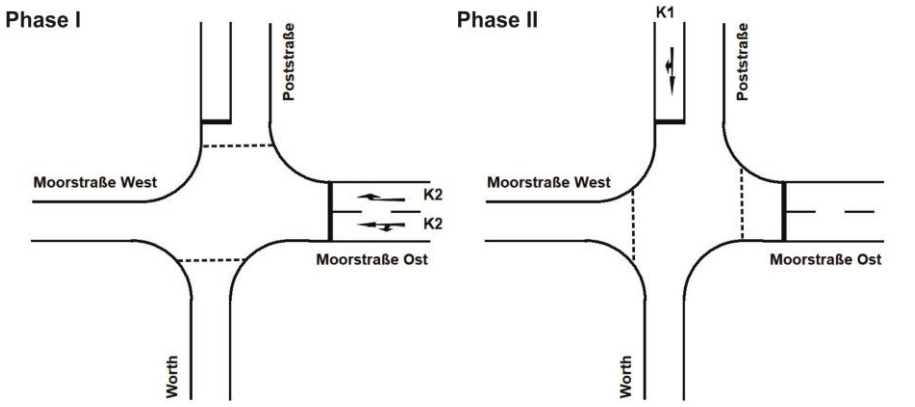
Fußgänger- /Radfahrerfurten

Zufahrt	Bez. SG	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]	Anzahl Furten	$t_{W,max}$ [s]					QSV [-]
								Gesamtbewertung:		D

Signalzeitenplan

Signalgruppe	Freigabezeit [s]		
	Beginn	Ende	Dauer
K1	21	37	16
K2	45	14	39





5. Fazit

(51) Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Ausweisung der vorgesehenen Bebauung im Stadtzentrum positiv zu bewerten. Aufgrund der zentralen Lage des Baugebietes kann das zu erwartende Pkw-Verkehrsaufkommen gegenüber Standorten am Stadtrand deutlich reduziert werden. Ein größerer Teil der täglichen Wege kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Die zentralen Bushaltstellen sind auf kurzem Wege erreichbar.

(52) Hierbei ist auch zu beachten, dass derzeitige Nutzungen (und die Fahrten zu diesen Nutzungen) auf dem Gelände entfallen, bzw. lediglich durch die neuen Verkehre ersetzt werden. Insofern können sich letztendlich auch nur geringere Verkehrszuwächse ergeben als prognostiziert.

(53) Die prognostizierten 250 bis 420 Kfz-Fahrten pro Werktag durch das Vorhaben Moorstraße 8 – 12 können jedoch auch zusammen mit den bereits prognostizierten Verkehren des Vorhabens Postgelände und Stadtplatz-Quartier noch ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden.

(54) Weiterhin würde sich auch eine angedachte Neuordnung der Stellplatzbereiche nördlich der Moorstraße positiv auswirken.

Hannover, Oktober 2021

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias i.A. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

Artenschutzrechtliche Erstbegutachtung eines Gebäudekomplexes in Walsrode

Auftraggeber:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Abia
Arbeitsgemeinschaft
Biotop- und Artenschutz GbR

Sterntalerstr. 29a
D – 31535 Neustadt
05032 / 67 42 3
www.abia.de

Oktober 2021

Artenschutzrechtliche Erstbegutachtung eines Gebäudekomplexes in Walsrode

Auftraggeber:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Abia GbR
Sterntalerstr. 29a
D – 31535 Neustadt
05032 / 67 42 3
www.abia.de

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dirk Herrmann

02. November 2021

1. Anlass und Vorgehensweise

In der Moorstraße in der Innenstadt von Walsrode soll ein Gebäudekomplex (Moorstraße 14, 16 u. 18) abgerissen durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Da ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nicht auszuschließen ist, wurde der Gebäudekomplex im Rahmen einer Erstbegehung untersucht, um entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Konflikten treffen zu können.

Zu diesem Zweck fand am 27.10.2021 eine Begehung statt, bei der die Gebäude von außen begutachtet wurden. Außerdem wurde - soweit zugänglich - die Dachböden und die Keller auch von innen begangen.

2. Habitatausstattung und potenzielles Artenspektrum

Die drei Gebäude weisen nach vorne hin (Moorstraße u. Ecke Kleiner Graben) eine Fachwerkfassade auf (Abbildung 1), die allerdings nach Information des Architekten nur auf die alten Gebäude aufgesetzt ist. Aus der rückwärtigen Ansicht (Abbildung 2) wird deutlich, dass es sich um verschiedene Gebäude handelt, die teils umgebaut bzw. mit Anbauten versehen wurden.

Die Dächer sind teilweise als Wohnfläche ausgebaut (Moorstraße 14), teilweise ist ein Dachboden vorhanden (Moorstraße 16 und 18). Ein kleiner, rückwärtiger Teil des Dachbodens der Nr. 18 ist nicht begehbar, da der Gebäudeteil, von dem aus der Zugang möglich war, bereits vor einiger Zeit abgerissen wurde. Die übrigen Bereiche des Dachbodens waren gut kontrollierbar. Es handelt sich um Ziegeldächer mit Unterspannbahn, die auf einer Holzkonstruktion aufliegen. Die Dächer sind bis auf wenige Stellen intakt; Zuflugmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen allerdings an einigen Stellen (ein fehlender Dachziegel, Lücken an Dachfenstern und an der Dachtraufe.

Nutzungsspuren von Fledermäusen (Kot, Verfärbungen von Dachbalken o.ä.) wurden in den untersuchten Bereichen an keiner Stelle gefunden. Es waren lediglich einige alte Wespennester sowie an einer Stelle wenig Marderkot vorhanden.

Die Gebäude sind nur teilweise unterkellert. Es handelt sich um zwei Heizungskeller sowie einen als Lager genutzten Raum, die alle keine Zuflugmöglichkeiten von außen aufweisen.

An den Fassaden bieten die an einigen Stellen vorhandenen Verblendungen potenzielle Quartiermöglichkeiten für einige Fledermausarten, insbesondere für die in Siedlungen häufig vorkommende Zwergfledermaus. Im Bereich des Daches ist an einigen Stellen eine Besiedlung durch Fledermäuse von außen ebenfalls nicht auszuschließen.

An der vorderen Fassade ist auf einem Balkenkopf ein altes Taubennest vorhanden. Weitere Niststätten (insbesondere Schwalbennester) wurden nicht gefunden. Nicht auszuschließen ist allerdings ein Vorkommen von Mauerseglern, da die Nester dieser Art unauffällig und von außen in aller Regel nicht sichtbar sind. Infrage kommen z.B. Hohlräume unter Dachziegeln an der Dachtraufe. Außerdem sind Niststätten der häufigen Gebäudebrüterarten Haussperling und Hausrotschwanz nicht auszuschließen.

Abbildung 1: Vorderseitige Ansicht (Ecke Moorstraße / Kleiner Graben)

Abbildung 2: Rückwärtige Ansicht des Gebäudekomplexes

3. Folgerungen aus artenschutzrechtlicher Sicht

- **Vögel**

Das gefundene Taubennest zeigt, dass die Fassade als Brutplatz entweder von Stadt- oder Ringeltaube genutzt wird. Ein Abriss der Gebäude ist diesbezüglich allerdings unkritisch, solange keine Bruten dieser Arten beeinträchtigt werden. Geeignete Brutplätze sind in nahen Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden, so dass für den Verlust der Fortpflanzungsstätte keine CEF-Maßnahme notwendig ist. Gleiches gilt für potenzielle Vorkommen der häufigen Arten Haussperling und Hausrotschwanz.

Anders zu beurteilen ist ein potenzielles Vorkommen von Mauerseglern, das wie oben beschrieben nicht auszuschließen ist. Diese Art ist zwar als Langstreckenzieher nur kurz im Bruthabitat anwesend (typischerweise ca. von Ende April bis Anfang August), so dass bei einem Abriss von Gebäuden im Winter keine Verletzung oder Tötung von Individuen dieser Art zu befürchten sind. Da eine Gefährdungsursache für die Art allerdings der Verlust bzw. Mangel von Brutplätzen ist (u.a. BAUER et al. 2005), sollte ein entsprechender Verlust vermieden werden. Der Mauersegler zählt zwar nicht zu den gefährdeten Arten, der kurzfristige Bestandstrend ist allerdings stark rückläufig (KRÜGER & NIPKOW 2015). Deshalb wäre bei einem Wegfall von Niststätten eine CEF-Maßnahme (Anbringen von künstlichen Nisthilfen) erforderlich.

- **Fledermäuse**

Das Vorkommen von Fassaden bewohnenden Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, ist möglich. Infrage kommen würde eine Besiedlung insbesondere im Zeitraum Frühjahr bis Herbst (Tages- bzw. Zwischenquartiere, ggf. Wochenstuben oder Balzquartiere). Eine Besiedlung im Winter ist weniger wahrscheinlich, wenn auch nicht ganz auszuschließen. Eine Untersuchung ist nur während der Aktivitätsperiode möglich, d.h. in der Zeit von Frühjahr bis Herbst.

Bei der Zwergfledermaus wie auch allen anderen Fledermausarten ist eine Verletzung oder Tötung möglichst sicher auszuschließen, und Verluste von Quartieren sind auszugleichen.

- **Weiteres Vorgehen**

Aus gutachterlicher Sicht wäre es die beste und belastbarste Lösung, im Zeitraum von Frühjahr bis Herbst 2022 eine Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen. Dann könnten ggf. entsprechende Maßnahmen geplant und umgesetzt werden. Ein Abriss der Gebäude wäre dann allerdings frühestens im Winter 2022/2023 möglich.

Falls der Abriss schon im Winter 2021/2022 erfolgen soll, muss versucht werden, den Verlust von Individuen und geschützter Arten mit möglichst großer Sicherheit zu vermeiden und einen potenziellen Verlust von Lebensstätten auszugleichen. Daraus würden sich folgende Schritte ergeben:

- Zunächst sollte eine vorsorgliche Datenrecherche bei der Naturschutzbehörde, bei Natur- und Fledermausbeauftragten sowie ggf. Naturschutzverbänden durchgeführt werden, ob ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen in dem Gebäudekomplex bekannt ist. Falls Vorkommen bekannt sind, muss auf dieser Grundlage weiter überlegt werden.
- Falls die Recherche keine weiteren Informationen ergibt, wird der Abriss der Gebäude im Winter 2021/2022 vorsichtig und unter fledermauskundlicher Begleitung durchgeführt, um bei Funden von Fledermäusen sofort reagieren zu können. Außerdem wird als worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass

Brutstätten von Mauerseglern und (Sommer-)Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Deshalb werden entsprechende CEF-Maßnahmen vorgesehen (Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Mauersegler, Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren). Sowohl für die Abrissbegleitung als auch für die CEF-Maßnahmen muss vorab ein detailliertes Konzept erstellt werden, das mit der Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

Die genannten Vorschläge erfolgen aus fachgutachterlicher Sicht. Eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist bislang nicht erfolgt, aus gutachterlicher Sicht aber zwingend notwendig.

4. Quellenverzeichnis

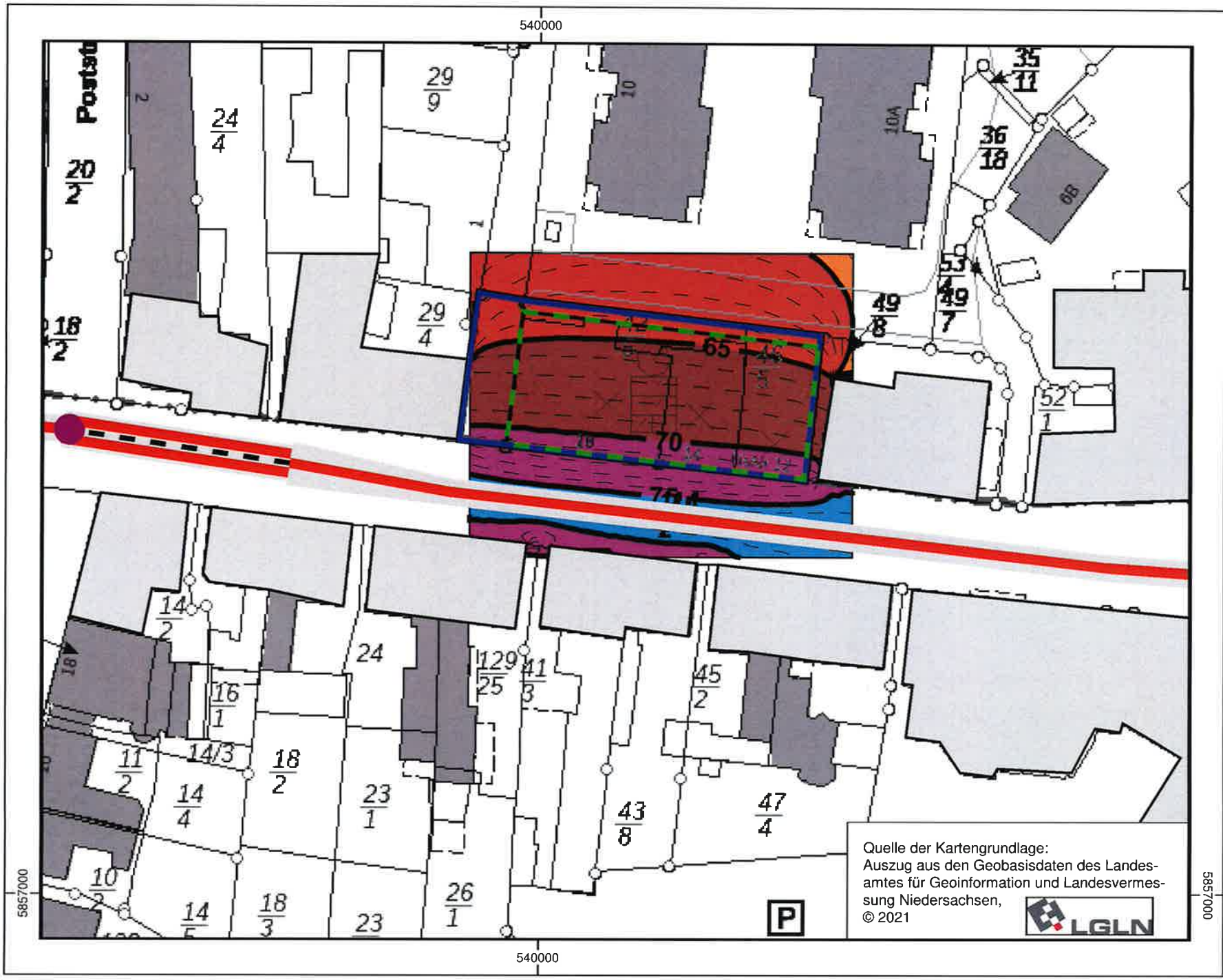
BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1 Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel. Aula Verlag Wiebelsheim, 808 S.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4): 181 – 260.

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30.09.2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.



DEKRA

DEKRA Automobil GmbH
Essener Bogen 10
22419 Hamburg

B-Plan Nr. 154 in Walsrode
Projektnummer: 551438252
Bearbeiter: PBr

Rasterlärmkarte
Verkehrslärm, Tageszeitraum
Immissionshöhe 2,8 m (EG)

Beurteilungspegel
LrT
in dB(A)

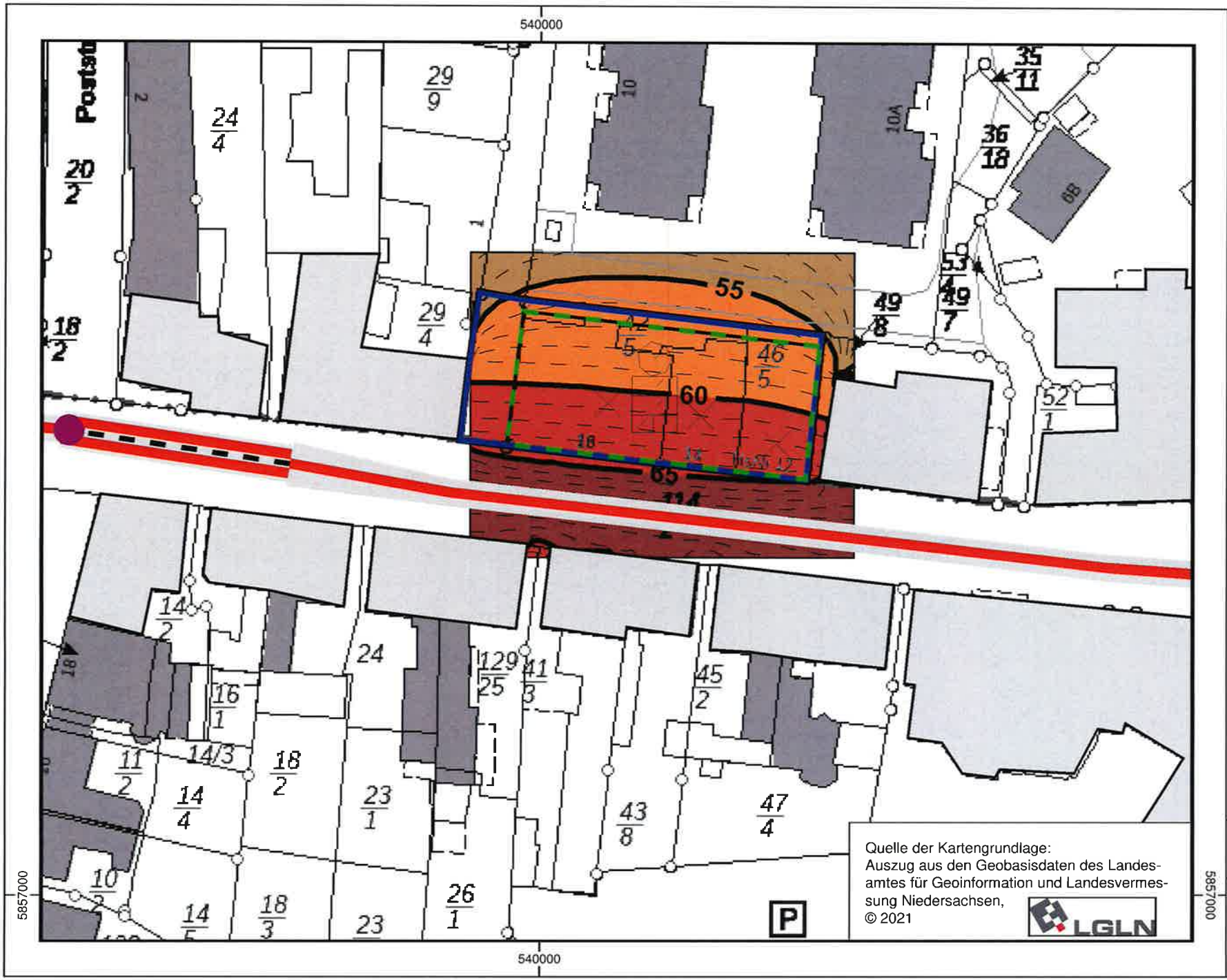
< 35	
35 - 40	
40 - 45	
45 - 50	
50 - 55	
55 - 60	
60 - 65	
65 - 70	
70 - 75	
75 - 80	
>= 80	

Legende
- Plangebiet
- Baugrenze MK
- Fahrspur
- Knotenpunkt
- Gebäude

Anhang A

Maßstab 1:750
0 4 8 16 m

N
W O
S



DEKRA

DEKRA Automobil GmbH
Essener Bogen 10
22419 Hamburg

B-Plan Nr. 154 in Walsrode
Projektnummer: 551438252
Bearbeiter: PBr

Rasterlärmkarte
Verkehrslärm, Nachtzeitraum
Immissionshöhe 2,8 m (EG)

Beurteilungspegel
LrN
in dB(A)

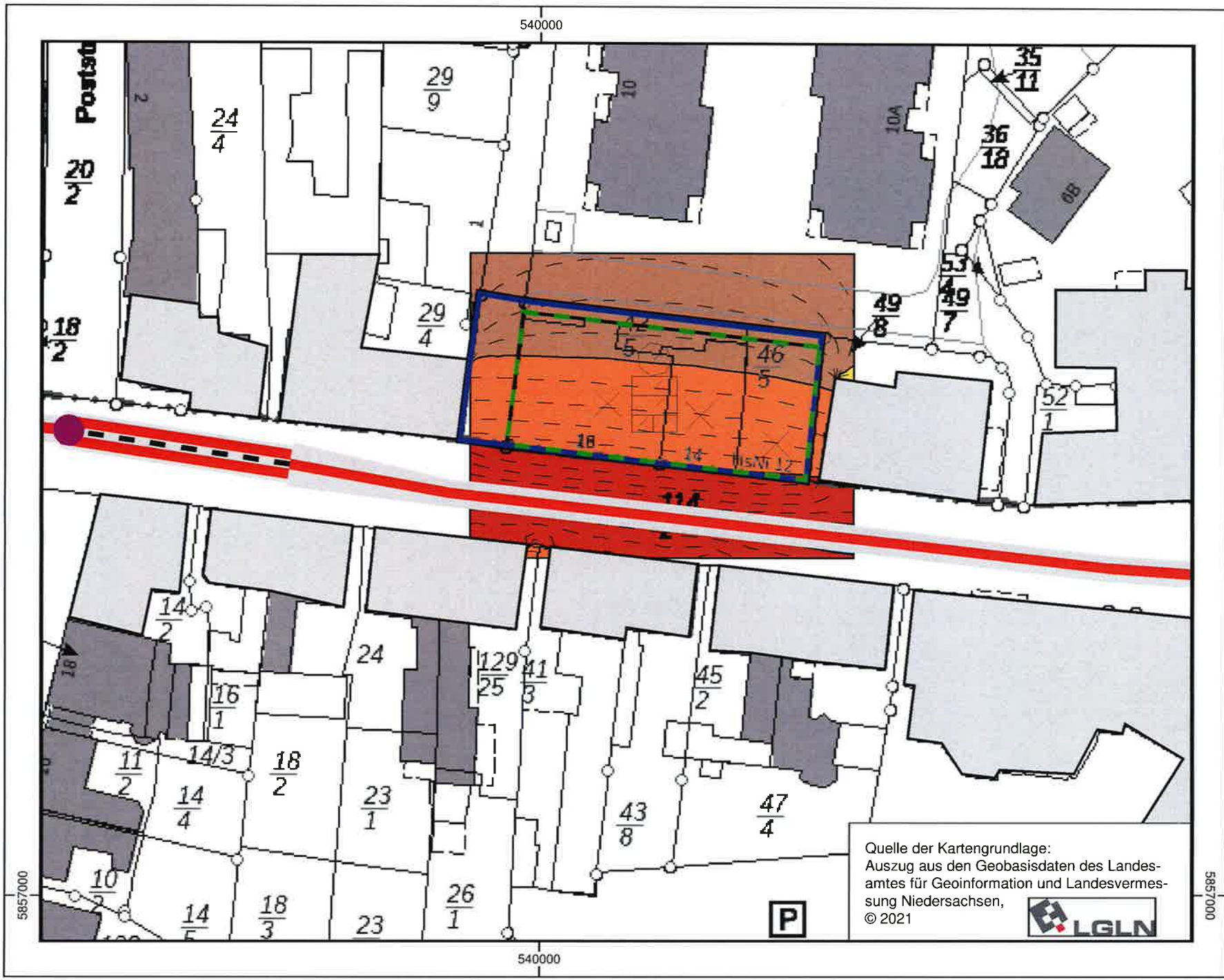
< 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
>= 80

Legende
- Plangebiet
- Baugrenze MK
- Fahrspur
- Knotenpunkt
- Gebäude

Anhang B

Maßstab 1:750
0 4 8 16 m

N
W O
S



DEKRA

DEKRA Automobil GmbH
Essener Bogen 10
22419 Hamburg

B-Plan Nr. 154 in Walsrode
Projektnummer: 551438252
Bearbeiter: PBr

maßgebl. Außenlärmpegel
L_a nach DIN 4109 (01/2018)
Tageszeitraum
$L_a = L_{rT,Straße}$
+ 60 dB ($IRW_{T,Gewerbe}$)
+ 3 dB

Lärmpegelbereich
L_a in dB(A)

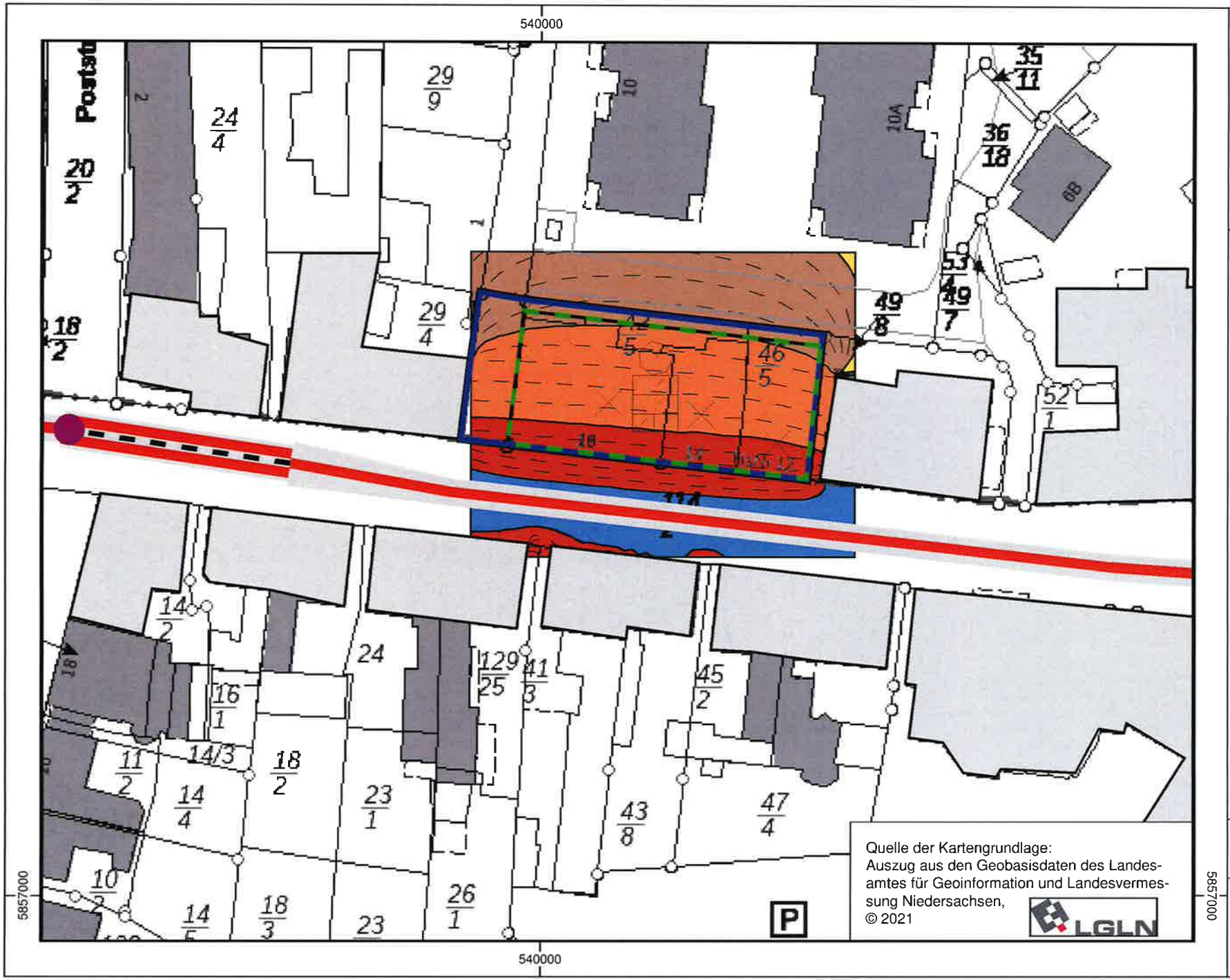
	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	<= 75
75 <	VI	<= 80
80 <	VII	

Legende
- Plangebiet
- Baugrenze MK
- Fahrspur
- Knotenpunkt
- Gebäude

Anhang C

Maßstab 1:750
0 4 8 16 m

N
W O
S



DEKRA Automobil GmbH
Essener Bogen 10
22419 Hamburg

B-Plan Nr. 154 in Walsrode
Projektnummer: 551438252
Bearbeiter: PBr

maßgebl. Außenlärmpegel
L_a nach DIN 4109 (01/2018)
Nachtzeitraum
$L_a = L_{rN,Straße} + 10\ dB + 45\ dB\ (IRW_{N,Gewerbe}) + 3\ dB$

Lärmpegelbereich
L_a in dB(A)

	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	<= 75
75 <	VI	<= 80
80 <	VII	

Legende
- Plangebiet
- Baugrenze MK
- Fahrspur
- Knotenpunkt
- Gebäude

Anhang D

Maßstab 1:750
0 4 8 16 m

N
W O
S

Anhang 1

Tabellarische Synopse: Gestaltungssatzung Innenstadt Walsrode – Örtliche Bauvorschriften B-Plan Nr. 154

07.12.2021

	Gestaltungssatzung	ÖBV
§ 1	**Geltungsbereich** (1) Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist in dem beigefügten Übersichtsplan M 1 : 5000, Anlage 1, mit einer durchgehenden Linie gekennzeichnet. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift „Anlage 1 zur Gestaltungssatzung Innenstadt, Stadt Walsrode vom Landkreis Soltau-Fallingbostel, M 1 : 5000“, versehen. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet innerhalb folgender Abgrenzung: • Moorstraße, verlängerte Moorstraße (teilw.), Brückstraße, eine Linie 70 m nördlich der nördlichen Straßengrundstücksgrenzen. • Neue Straße, Bergstraße (teilw.), Verdener Straße (teilw.), eine Linie 50 m westlich der westlichen Straßengrundstücksgrenzen. • Lange Straße, Hermann-Löns-Straße (teilw.), eine Linie 70 m südlich der südlichen Straßengrundstücksgrenzen. • Kirchplatz, Brückstraße eine Linie 50 m östlich der östlichen Straßengrundstücksgrenzen. Soweit Gebäude von dieser Linie durchschnitten werden, zählen sie nicht zum Geltungsbereich dieser Satzung. (2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind die von öffentlichen Räumen einsehbaren Ansichtsflächen der Gebäude durch die nachfolgenden Regelungen betroffen.	Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vorbehaltlich folgender einschränkender Formulierungen zu den Einzelregelungen.
§ 2	**Allgemeine Anforderungen** Durch Baumaßnahmen, insbesondere durch Um-, Erweiterungs- und Neubauten, mit Ausnahme von reinen Instandsetzungsarbeiten in Teilbereichen, darf der Charakter des historischen Straßen- bzw. Stadtbildes zukünftig nicht	Durch Baumaßnahmen, insbesondere durch Um-, Erweiterungs- und Neubauten, mit Ausnahme von reinen Instandsetzungsarbeiten in Teilbereichen, darf der Charakter des historischen Straßen- bzw. Stadtbildes zukünftig

	negativ beeinflusst werden, d.h., alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sich ein bruchloser baulicher und städtebaulicher Zusammenhang mit dem historischen und dem historisch weiterentwickelten Bestand ergibt. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am Maßstab und an der Gliederung des historischen Baubestandes zu legen. Dieser Zielsetzung liegen die stadtbildpflegerischen Absichten der Stadt Walsrode zugrunde, die in den nachfolgenden Regelungen näher bestimmt werden.	nicht negativ beeinflusst werden, d. h., alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sich ein bruchloser baulicher und städtebaulicher Zusammenhang mit dem historischen und dem historisch weiterentwickelten Bestand ergibt. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am Maßstab und an der Gliederung des historischen Baubestandes zu legen.
§ 3	**Gliederung der Baukörper** (1) Zur Bewahrung der historischen Parzellenstruktur ist in der geschlossenen Bebauung die Parzellenstruktur durch Fassadengliederung über alle Geschosse ablesbar zu machen, unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrenzen. (2) Die Bauflucht ist - abgesehen zur Bildung von Fassadenabschnitten - über die gesamte Gebäudebreite und -höhe einzuhalten. Rücksprünge von Ladeneingängen sind zulässig. Rücksprünge bei sonstigen Hauseingängen sind nur zur Anlegung einer Außentreppe zulässig.	Zur Bewahrung der historischen Parzellenstruktur ist in der geschlossenen Bebauung die Parzellenstruktur durch eine vertikale Fassadengliederung an der Nord- und Südseite über alle Geschosse ablesbar zu machen, unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die einzelnen Abschnitte dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten. An der Nordseite kann von der vertikalen Fassadengliederung oberhalb des ersten Obergeschosses abgewichen werden, wenn dieses einen deutlich wahrnehmbaren (mind. 1,50 m) Rücksprung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss aufweist. Oberhalb des ersten Obergeschosses ist zudem ein visuell eindeutig wahrnehmbarer Material- und / oder Farbwechsel vorzunehmen.
§ 4	**Höhe der Baukörper** (1) Die Traufhöhen der Doppelhäuser sind bei gleicher Geschosszahl gleichmäßig zueinander auszuführen. (2) Bei allen anderen benachbarten Gebäuden dürfen sich die Traufhöhen bei gleicher Geschosszahl bis zu 1,00 m unterscheiden.	Die Traufhöhen und Firsthöhen des Hauptdachs sind bei gleicher Geschosszahl gleichmäßig zueinander auszuführen. Traufhöhendifferenzen zu angrenzenden Gebäuden dürfen max. 3 m betragen. Die gemäß § 6 der ÖBV zulässigen Dacheinschnitte inkl. frontspießartiger Verlängerung der Außenwand / Dachloggien gelten nicht als Bestandteil des Hauptdachs.
§ 5	**Fassaden und ihre Elemente** (1) <u>Wandöffnungen</u> (1.1) Fensterlose Straßenfassaden, auch in einzelnen Geschossen, sind unzulässig.	<u>Wandöffnungen</u>: Fensterlose Fassaden, auch in einzelnen Geschossen, sind unzulässig.

	(1.2) Bei Neubauten und vollständiger Fassaden-neugestaltung ist eine Lochfassade auszubilden, d. h. sowohl Fenster als auch Türen sind allseitig von Wandflächen zu umschließen; die Anteile der geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen haben in jedem Geschoss zu überwiegen. Bei Eckgrundstücken ist jede Fassade gesondert zu betrachten. Die Öffnungen müssen stehende rechteckige Proportionen aufweisen oder Breiten > 1,00 m konstruktiv vertikal gegliedert sein.	Bei Neubauten und vollständiger Fassadenneugestaltung ist eine Lochfassade auszubilden, d.h. sowohl Fenster als auch Türen sind allseitig von Wandflächen zu umschließen; die Anteile der geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen haben in jedem Geschoss zu überwiegen. Bei Eckgrundstücken ist jede Fassade gesondert zu betrachten. Die Öffnungen müssen stehende rechteckige Proportionen aufweisen oder Breiten > 1,00 m konstruktiv vertikal gegliedert sein. Diese Regelungen gelten, abweichend von § 1, nicht für die nach Osten orientierte Fassade (Brandwand).
	(1.3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen stehende rechteckige oder quadratische Proportionen haben. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, sind sie bei Mauerwerksbau durch Pfeiler von mind. 0,30 m, bei Holzfachwerk durch Holzständer, in einer dem Haustyp entsprechenden Gliederung anzuordnen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.	Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufenster mit liegenden Formaten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch vertikale Elemente von mind. 0,30 m Stärke gegliedert sind und die Einzelflächen damit als stehendes Format wirken. Stützen hinter den Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.
	In Abweichung zu den Regelungen in Abs. 1.2 braucht bei der Ausbildung von Schaufensteranlagen der Anteil der Wandflächen gegenüber dem der Öffnungen im Erdgeschoss nicht zu überwiegen.	In Abweichung zu den Regelungen des vorstehenden Absatzes braucht im Erdgeschoss bei der Ausbildung von Schaufensteranlagen der Anteil der Wandflächen gegenüber dem der Öffnungen nicht zu überwiegen.
	(1.4) Bei Umbauvorhaben muss eine dem Baustil entsprechende einheitliche Anordnung der Fenster erhalten oder wiederhergestellt werden. Die Anordnung verschiedener Formate (liegende und stehende Rechtecke) im Umbaubereich ist nicht zulässig.	
	(1.5) Glasbausteine, farbiges Glas und Butzenscheiben dürfen in Außenwandflächen nicht verwendet werden.	Glasbausteine, farbiges Glas und Butzenscheiben dürfen in Außenwandflächen nicht verwendet werden.
	(1.6) Türen dürfen nur dann in die Schaufenster integriert werden, wenn die Öffnung für das Tür-Fenster-Element ein stehendes oder quadratisches Format hat.	Türen dürfen nur dann in die Schaufenster integriert werden, wenn die Öffnung für das Tür-Fenster-Element ein stehendes oder quadratisches Format hat

	(2) Material und Farben (2.1) Straßenfassaden sind im traditionellen Material aus Holzfachwerk, Holzbekleidung in Quaderimitation oder rotem Ziegelsichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen. Straßenfassaden in Naturstein sind nur im Erdgeschoss zulässig, wenn sie matte bis mattglänzende und helle Oberflächen zeigen. (2.2) An den übrigen Außenwandflächen ist auch vertikale Holzverbretterung zulässig. Außenwandflächen in Kunststoff, Bitumen, Faserzement, Metall, Keramik, Fliesen, Glas sowie in hochglänzenden Materialien sind unzulässig. (2.3) Verschiedene Geschosse an einem Gebäude sind gleichartig auszuführen. Ausgenommen davon sind die Regelungen nach (2.1) Abs. 2 und Gebäude mit historisch unterschiedlicher Ausführung der Außenwände. Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen. (2.4) Das Holzwerk von Holzfachwerken ist deutlich dunkler als die Ausfachung zu streichen. Verblendetes Fachwerk - sog. Brettfachwerk - und die Vortäuschung eines vollständigen Fachwerkverbandes durch aufgemalte „Holzbauteile“ sind unzulässig.	Materialien und Farben Für das Erdgeschoss und erste Obergeschoss gilt: Straßenfassaden sind im Ziegelsichtmauerwerk (Vollstein / Klinkerriemchen) oder Naturstein in den Farbton rot bis beige / gelbbeige und graubeige bis hellgrau sowie deren Mischfarben herzustellen oder zu verputzen. Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind gleichartig auszuführen. Oberhalb davon (zweites Obergeschoss) sind zusätzlich zulässig: Hochdruck-Schichtpressstoffplatten, Holzverkleidungen und vergleichbare Materialien. Darüber hinaus sind für Treppenhausverkleidungen und vergleichbare Funktionen Holz, Materialien in Holzoptik und vergleichbare stadtbildkonforme Lösungen zulässig, jedoch kein Metall. Metall und Metallelemente sind in allen Geschossen ausschließlich zulässig für Fensterelemente, Absturzsicherungen und Brüstungen. Außenwandflächen in Kunststoff, Bitumen, Metall, Keramik, Fliesen, Glas sowie in hochglänzenden Materialien sind unzulässig. Faserzementplatten sind ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gaubenverkleidungen) zulässig, wenn sie in Form einer Stülpschalung (waagerechte Einzelbretter) ausgeführt sind. Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen.
§ 6	**Dachgestaltung** (1) Dachformen, Dachneigung, Gebäudestellung (1.1) Es sind nur nachfolgende Dachformen zulässig bei:	Dachformen, Dachneigung, Gebäudestellung Als Dachform sind ausschließlich ein Mansardwalmdach und

	eingeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände): Sattel- und Krüppelwalmdach. 2- und 3-geschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände): Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach und daraus entwickelte Mischformen.	hieraus abweichende / entwickelte Mischformen zulässig.
	(1.2) Bei eingeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände) ist eine Hauptdachneigung von mindestens 45° einzuhalten. Bei allen übrigen Gebäuden muss die Hauptdachneigung mindestens 35° betragen. Bei der Aufstockung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände) um ein Geschoss kann die ursprüngliche Firsthöhe beibehalten werden, so dass sich die Dachneigung entsprechend verringert. Pfannendeckung muss jedoch möglich sein.	Die Hauptneigung der Mansarde muss eine Neigung zwischen 45° Grad und 80° Grad aufweisen. Im oberen, visuell von der Straße nicht einsehbaren Bereich der Mansarde (horizontale Dachfläche) ist eine geringere Neigung zulässig.
	(1.3) Die Gebäude sind traufenständig anzuordnen, soweit historisch nicht abweichend vorgegeben. Bei Eckgebäuden ist die Stellung des Nachbargebäudes an der breiteren Straße maßgebend.	Die Gebäude sind traufenständig anzuordnen. Bei Eckgebäuden ist die Stellung des Nachbargebäudes an der breiteren Straße maßgebend.
	(1.4) An Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.	An Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Dies gilt nicht für Überdachungen von Müllsammelplätzen.
	(2) <u>Dachdeckung</u> (2.1.) Die Dachflächen sind mit Hohlpfannen oder mit Pfannen entsprechender Form in den Farben ziegelrot bis rotbraun einzudecken, glasierte Dachpfannen sowie unterschiedliche Materialien in den Dachflächen eines Gebäudes sind unzulässig. Bei den Dachaufbauten dürfen nur zu dem Hauptdach abgestimmte Eindeckungen verwendet werden. (2.2) Verdeckte Dachrinnen sind unzulässig	<u>Dachdeckung</u> Die Eindeckung der Mansarde ist als Tonziegel / Pfanne auszuführen. Als Ziegelform sind Glattziegel, Hohlfalzziegel oder Ziegel entsprechender Form in den Farben naturrot bzw. ziegelrot zulässig. Für den oberen Teils des Daches (horizontale Dachfläche) gilt ergänzend: Es dürfen, sofern in technischen Erfordernissen der geringeren Dachneigung begründet, andere Materialien verwendet werden. Die Anbringung von Photovoltaik-Elementen oder vergleichbaren Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Bei den der Hauptneigung unterliegenden (vertikalen) Teilflächen der Mansarde ist die Verwendung unterschiedlicher Materialien unzulässig.

	(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte (3.1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachflächenfenster, Gauben und Zwerchhäuser, Antennen und technisch notwendige Anlagen. (3.2) Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten sind in einer Dachfläche nur dann zulässig, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. (3.3) Der Einbau von Dacheinschnitten und der Aufbau von Türmen ist nicht zulässig. (3.4) Für jedes Gebäude oder jeden selbständigen Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Das Zwerchhaus darf nicht über der Traufhöhe des 2. Obergeschosses ansetzen. Das Zwerchhaus darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes nicht überschreiten und muss von den seitlichen Begrenzungen einen Mindestabstand von jeweils 1,50 m, von Dachgauben und Dachflächenfenster von jeweils 1,00 m erhalten. Der First des Zwerchhauses muss unterhalb der Höhe des Hauptdachfirstes liegen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten 2/3 der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes nicht überschreitet. Es ist mindestens 1 Sparrenfeld seitlicher Abstand einzuhalten. Gauben sind als Dachhäuschen oder Schleppgauben auszubilden. Gauben, die neben einem Zwerchhaus liegen, müssen proportional deutlich kleiner als das Zwerchhaus ausgeführt werden. (3.5) Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,50 m^2 und eine Breite von 0,80 m nicht überschreiten. Direkt nebeneinander liegende Fenster dürfen insgesamt nicht breiter als 2,40 m sein. (3.6) Antennen sind unter Dach anzubringen. Bei begründeter schlechter Empfangsqualität sind sie hinter dem First mit 2,00 m Abstand auf der von der Straße abgewandten Dachfläche anzubringen, je Gebäude darf nur eine Antennenanlage je Empfangszweck über Dach errichtet werden, sofern an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachflächenfenster, Gauben und Zwerchhäuser, Antennen und technisch notwendige Anlagen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten 2/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Die Längenbeschränkung für Dachaufbauten gilt, abweichend von § 1, nicht für die nach Norden orientierten Fassaden. Zusätzlich sind innerhalb des Mansarddaches auch Flachdachgauben sowie Dacheinschnitte / Dacheinschnitte inkl. frontspießartiger Verlängerung der Außenwand / Dachloggien und daraus entwickelte Mischformen zulässig. Zwerchhäuser / Dacheinschnitte inkl. frontspießartiger Verlängerung der Außenwand / Dachloggien dürfen müssen von den seitlichen Begrenzungen einen Mindestabstand von jeweils 1,50 m, von Dachgauben und Dachflächenfenster von jeweils 1,00 m erhalten. Antennen sind unter Dach anzubringen. Bei begründeter schlechter Empfangsqualität sind sie auf der horizontalen Dachfläche auf der von der Moorstraße abgewandten Hälfte anzubringen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage je Empfangszweck über Dach errichtet werden, sofern an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann.

	(3.7) Andere technische Anlagen, außer Antennen, sind an der Gebäuderückseite zu installieren, soweit keine zwingenden Gründe für ihre Anbringung an der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Gebäudeseiten bestehen.	Andere technische Anlagen sind an der Gebäuderückseite zu installieren, soweit keine zwingenden Gründe für ihre Anbringung an den an öffentlichen Straßen gelegenen Fassadenseiten bestehen.
§ 7	**Kragdächer, Markisen und Rolläden** (1) Kragdächer an Straßen-, Wege- und Platzfluchten sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich und nur in farblosem, durchsichtigem Material bis zu einer Tiefe von 1,20 m über die Gebäudeflucht zulässig. Kragdächer von Fassadenabschnitten sind als Einzelelemente auszubilden. Die Vorderkante des Kragdaches darf eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten. (2) Markisen sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich in Schaufenster- und Eingangstürbreite zulässig. Sie müssen beweglich, aus Textil oder textilähnlichem Material sein. Sie dürfen höchstens 1,40 m über die Gebäudeflucht hinausragen. Markisen sind nur zulässig in nichtglänzenden Materialien und Farben sowie ohne großflächige Aufschriften. (3) Rolladenkästen an Gebäuden, die über die Fassadenebene hinausragen, sind unzulässig, sofern sie nicht der Schaufenstersicherung dienen. Sie sind, soweit konstruktiv möglich, verdeckt anzuordnen.	Kragdächer an Straßen-, Wege- und Platzfluchten sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich und nur in farblosem, durchsichtigem Material bis zu einer Tiefe von 1,20 m über die Gebäudeflucht zulässig. Kragdächer von Fassadenabschnitten sind als Einzelelemente auszubilden. Die Vorderkante des Kragdaches darf eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten. Markisen sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich in Schaufenster- und Eingangstürbreite zulässig. Sie müssen beweglich, aus Textil oder textilähnlichem Material sein. Sie dürfen höchstens 1,40 m über die Gebäudeflucht hinausragen. Markisen sind nur zulässig in nichtglänzenden Materialien und Farben sowie ohne großflächige Aufschriften. Rolladenkästen an Gebäuden, die über die Fassadenebene hinausragen, sind unzulässig, sofern sie nicht der Schaufenstersicherung dienen. Sie sind, soweit konstruktiv möglich, verdeckt anzuordnen
§ 8	**Werbeanlagen** (1) Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, bei mehrgeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände) nur bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. (2) Sie müssen so gestaltet und geordnet sein, dass die architektonische und konstruktive Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigt wird. (3) Für jedes Geschäft ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Flachwerbung zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen	Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, bei mehrgeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände) nur bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Sie müssen so gestaltet und geordnet sein, dass die architektonische und konstruktive Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für Warenautomaten. Für jedes Gebäude bzw. jeden selbständig gegliederten Fassadenabschnitt ist nur ein Warenautomat zulässig. Für jedes

	bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf folgende Maße insgesamt nicht überschreiten: Länge 4,50 m, Höhe 0,60 m, Tiefe (Abstand Außenwandfläche/Straßenraum) = 0,15 m. Die Werbeanlage muss einen seitlichen Abstand von 1 m von der Gebäudekante haben, soweit sie sich nicht über Fassadenöffnungen befindet. (4) Schriftzüge aus einzelnen auf der Gebäudefläche montierten Buchstaben (ausgenommen Buchstabe im Feld) dürfen in der Flachwebung länger als 4,50 m sein, müssen jedoch mindestens 1,00 m Abstand von der nächsten Gebäudekante bzw. vom Trennelement des Fassadenabschnittes gemäß § 3 (2) einhalten. (5) Als weitere Werbeanlage ist neben einer Flachwerbung ein Ausleger zulässig, wenn beide Werbeanlagen in Material und Gestaltung aufeinander abgestimmt sind, Ausleger dürfen die Maße Breite = 1,00 m und Höhe = 1,00 m nicht überschreiben. Die Ausladung darf höchstens 1,20 m betragen. (6) Werbeanlagen mit grellen und fluoreszierenden Farben, wechselndem oder beweglichem Licht, sind unzulässig. (7) Fensterflächen von Schaufenstern dürfen höchstens zu 20 % ihrer Fläche bestrichen, beklebt oder mit Werbung bedeckt sein. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Werbeaktionen in nicht zeitlich aufeinander folgender Dauer.	Geschäft ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Flachwerbung zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf folgende Maße insgesamt nicht überschreiten: Länge 4,50 m, Höhe 0,60 m, Tiefe (Abstand Außenwandfläche/Straßenraum) = 0,15 m. Die Werbeanlage muss einen seitlichen Abstand von 1 m von der Gebäudekante haben, soweit sie sich nicht über Fassadenöffnungen befindet Schriftzüge aus einzelnen auf der Gebäudefläche montierten Buchstaben (ausgenommen Buchstabe im Feld) dürfen in der Flachwebung länger als 4,50 m sein, müssen jedoch mindestens 1,00 m Abstand von der nächsten Gebäudekante bzw. vom Trennelement des Fassadenabschnittes einhalten. Als weitere Werbeanlage ist neben einer Flachwerbung ein Ausleger zulässig, wenn beide Werbeanlagen in Material und Gestaltung aufeinander abgestimmt sind, Ausleger dürfen die Maße Breite = 1,00 m und Höhe = 1,00 m nicht überschreiben. Die Ausladung darf höchstens 1,20 m betragen. Werbeanlagen mit grellen und fluoreszierenden Farben, wechselndem oder beweglichem Licht, sind unzulässig. Fensterflächen von Schaufenstern dürfen höchstens zu 20 % ihrer Fläche bestrichen, beklebt oder mit Werbung bedeckt sein. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Werbeaktionen in nicht zeitlich aufeinander folgender Dauer.
§ 9	**Warenautomaten** Für Warenautomaten an Gebäuden gilt § 8 (2), (6) entsprechend. Für jedes Gebäude bzw. jeden selbständig gegliederten Fassadenabschnitt ist nur ein Warenautomat zulässig.	*Hinweis: Die Regelungen zu Warenautomaten sind oben in § 8 aufgenommen worden.*

§ 10	**Ordnungswidrigkeiten** (nicht angeführt)	
§ 11	**Ausnahmen** Von den Vorschriften des § 3 Abs. (2); § 4 hinsichtlich der Regelungen über die Höhe der Baukörper; § 5 Abs. (1.2); § 5 Abs. (1.3) hinsichtlich der Regelungen über die Schaufensterformate und die Pfeilerbreiten; § 5 Abs. (1.5-1.6) und Abs. (2.1 -2.4); § 6 Abs. (1.1 -1.4), Abs. (2.1 - 2.2) und Absatz (3.3-3.7); §§ 7-9 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der historische Charakter und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes und seiner Umgebung sowie des Stadtgefüges durch die Abweichung nicht berührt werden.	*Hinweis: Der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelngen im Zuge künftiger Bauantragstelungen bedarf es angesichts der vorliegenden ÖBV nicht (mehr).*

Anhang 2

Ansicht Moorstraße (Quelle: PGN, Walsrode, Stand 01.12.2021) – ohne Maßstab

Ansicht Kleiner Graben (Quelle: PGN, Walsrode, Stand 01.12.2021) – ohne Maßstab

Ansicht Nordseite (Quelle: PGN, Walsrode, Stand 01.12.2021) – ohne Maßstab

Ansicht Ostseite (Quelle: PGN, Walsrode, Stand 01.12.2021) – ohne Maßstab