

Stadt Walsrode

**Bebauungsplan Nr. 80  
"Cordinger Straße II"  
mit Örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung**

**I. Begründung zum Bebauungsplan**

- 1.1 Anlass
- 1.2 Plangebiet/Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
2. Flächennutzungsplan
3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
4. Städtebauliches Konzept, Planungsziele
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Ver- und Entsorgung
8. Städtebauliche Werte
9. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

**II. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan Nr.80 „Cordinger Straße II**

Anlagen:

1. Eingriffsbeurteilung
2. Schallgutachten Büro Nave

---

aufgestellt: Plan Werk Stadt, den 17.07.2002

Stadt Walsrode  
Amt für Planung und Umwelt  
Mai 2003

### **1.1 Anlass**

Zur Arrondierung einer seit Jahren brachliegenden ehemaligen Kleingarten- und Lagerfläche, die für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird soll über den Bebauungsplan Nr. 80 die planungsrechtliche Voraussetzung für 10-11 Baugrundstücke entwickelt werden. Wegen der stadtkernnahen Lage des Gebietes wird das Angebot für entsprechend nachgefragte Wohnungen gestärkt.

### **1.2 Plangebiet / Geltungsbereich**

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Walsrode in der Flur 4 und umfasst die Flurstücke 6/2 tlw. und 215/1 tlw.

### **1.3 Planverfahren**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 16.09.2002 bis 30.09.2002 öffentlich aus.

In seiner Sitzung am 12.12.2002 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.01.2003 bis einschließlich 21.02.2003 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 i.V.m. § 4 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgten in der Ratssitzung am .....

### **1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 werden Vorhaben vorbereitet, die auf den bisherigen Außenbereichsflächen eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup> ermöglichen. Mit dieser Größenordnung liegt das gesamte Vorhaben unterhalb der Vorprüfungsschwelle zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3b UVPG und Anlage 1 (Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht erforderlich und soll nicht vorgenommen werden.

## **2. Flächennutzungsplan**

Da die Flächen des Geltungsbereiches bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich (40. Änderung

des Flächennutzungsplanes). Diese ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan durchgeführt worden.

Die Aufhebung der Brachfläche mit der Restnutzung stellt den Zusammenhang mit den südlich und östlich vorhandenem Wohnsiedlungsbestand her. Weiterhin wird im F-Plan nördlich des Geltungsbereiches die Trasse einer geplanten Umgehungsstraße (Nordumgehung) nachrichtlich dargestellt. Im Erläuterungsbericht zur 40. Änderung des F-Planes wird bezüglich des Trassenverlaufes der Umgehungsstraße und des im Nahbereich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes festgestellt, dass nach dem gegenwärtigen Stand nicht zu erkennen ist, dass der Baulastträger in absehbarer Zeit an dem Planungsvorhaben „Umgehungsstraße B 209“ weiter arbeitet. Nach der landesplanerischen Feststellung sind in den vergangenen 23 Jahren keine weiteren Schritte zur Konkretisierung der Trasse eingeleitet worden. Bei der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplanes gehört laut Mitteilung der Bezirksregierung Lüneburg vom 30.09.2002 diese Planung nicht zu den 10 wichtigsten Vorhaben im Regierungsbezirk. Der betroffene Träger öffentlicher Belange, das Straßenbauamt Verden, hat keine Anregungen zu der Änderung des Flächennutzungsplanes und im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan im Hinblick auf das Heranrücken von Wohnbebauung an den geplanten Trassenverlauf vorgebracht.

Mit der geplanten Bebauung wird eine nördliche Umgehung nicht verhindert. Durch die 40. Flächennutzungsplanänderung kommt der Siedlungszusammenhang in diesem Bereich Richtung Norden somit zu einem gestalteten Abschluss.

Mit der Wirksamkeit der 40. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan Nr. 80 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation** (siehe Bestandsplan in Anlage 1)

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km entfernt zum Stadtzentrum von Walsrode. Über die Cordinger Straße und die Ebbinger Straße – L 161 – ist es auf direktem Weg erreichbar. Wegen der im näheren Umkreis liegenden und gut erreichbaren Wohnfolgeeinrichtungen erfüllt das Gebiet die Voraussetzungen für einen geeigneten Wohnstandort.

Bis vor ca. 15 Jahren befand sich hier ein Kleingartengelände, das seitdem brachliegt. Stellenweise sind noch deutliche Spuren von gärtnerischen Nutzungen in Form von Geräteschuppen, Kompost und Zaunresten vorhanden. Über die ganze Fläche verteilt stehen einzelne Laubbäume zwischen zusammenhängenden Bereichen mit Gehölzaufwuchs. An der Cordinger Straße wird ein Bereich als Lagerplatz genutzt. Bei den Ablagerungen handelt es sich überwiegend um gebrauchte Materialien aus dem Straßenbau (Natursteinpflaster, Betonsteine, Schotter, Kies, Sand) im Eigentum der Stadt Walsrode. Es gibt keine Hinweise auf abgelagerte ggf. umweltgefährdende Stoffe. Im Norden ragt der Änderungsbereich bis in die nördlich liegenden Pferdekoppeln. Das Plangebiet wird mittig von einer nord-südlich verlaufenden Geländekante durchzogen. Die Hangneigung weist von West nach Ost ein Gefälle von 4-5 m auf.

Im Süden grenzt ein Wohngebiet mit eingeschossigen Doppel- und Einzelhäusern ('Anne-Frank-Straße') an; im Osten eine einreihige Wohnbebauung entlang der Cordinger Straße.

Nördlich und östlich liegt der talförmige Niederungsbereich 'Kreyengrund' mit Grünland und mehreren Teichen. Dieser wird von der Cordinger Straße, die hier auf einem Damm liegt, durchschnitten.

Im Westen begrenzt die viel befahrene 2-spurige Landesstrasse L 161 (Ebbinger Straße) das Plangebiet. Diese Straße ist im angesprochenen Bereich anbaufrei.

Zur Beurteilung der Einwirkungen der Schallimmissionen der L 161 auf das geplante Wohnen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist als **Anlage 2** der Begründung beigelegt. („Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Cordinger Str. II der Stadt Walsrode“ Büro Schalltechnik Nave, vom 17.04.2000).

Als Berechnungsgrundlage wurden ein DTV Wert von rd. 16800 KFZ/24 h zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Schallberechnungen zeigen, dass durch die Schallimmissionen die Grenzwerte für das Wohnen im Plangebiet überschritten werden.

Damit eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich wird, sind laut Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ausreichender Schallschutz kann mit einem Lärmschutzwall von 4,5 m Höhe erreicht werden. Für die straßenzugewendeten Seiten der 1. Baureihe sind allerdings zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Schallschutzes, der aufgrund einer zukünftigen Umgehungsstraße zu leisten ist, hat der Bund als nachfolgender Vorhabenträger alle Möglichkeiten, durch entsprechend konkrete Trassenfestlegung oder andere Schutzvorkehrungen Maßnahmen zu treffen. Unabhängig von dieser Pflicht des Straßenbaulastträgers kann der oben beschriebene notwendige Lärmschutzwall an der L 161 und teilweise im Norden des Plangebietes im Falle des Ausbaus der Nordumgehung und bei Bedarf in Richtung Osten verlängert werden.

Hinsichtlich Wertigkeiten von Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich keine besonders schutzwürdigen Biotope vorhanden.

Die Einzelheiten sind der **Anlage 1** „Eingriffsbeurteilung zum B-Plan Nr. 80“ zu entnehmen.

Die Gehölz- und Brachflächen sind von allgemeiner Bedeutung für das **Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften'**, der Lagerplatz, die angrenzende Pferdekoppel von geringer Bedeutung.

Das **Schutzgut 'Boden'** ist aufgrund der ehemaligen Gartennutzung stark überformt und daher mit allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

Gemäß der unterschiedlichen Bewertung der Biotoptypen ist das **Schutzgut ,Wasser'** auf den Lagerplatzbereiche mit eingeschränkter allgemeiner Bedeutung (WST 2) zu bewerten - auf den extensiven Flächen ohne derzeitigen Schadstoffeintrag mit allgemeiner Bedeutung (WST 2). Aufgrund der Lage am Stadtrand ist das **Schutzgut 'Klima'** als wenig beeinträchtigter Bereich einzustufen.

Das **'Landschaftsbild'** im Änderungsbereich ist durch die im Planungsraum vorherrschende relativ bewegte Topographie und diffusen Gehölzbestände auf den ehemaligen Gartenflächen geprägt. Gleichzeitig besteht aufgrund des Umfeldes ein starker Siedlungszusammenhang und für den westlichen Teil die Straßennähe zur Landesstraße. Das Landschaftsbild ist daher insgesamt als beeinträchtigter Landschaftsbildbereich mit allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

### **Bodenfunde Urnenfeld**

In der direkten Umgebung des Plangebiets sind lt. Fundkartei des Landesamtes für Denkmalspflege archäologische Bodenfunde dokumentiert (Urnenfeld). Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet weitere Spuren anstehen könnten. Dies wird durch einen besonderen Hinweis auf die Meldepflicht im Plan berücksichtigt. Weiterhin sind die Erschließungsmaßnahmen genehmigungspflichtig und fachkundig begleiten zu lassen (Prospektion).

### **4. Städtebauliches Konzept, Planungsziele**

Das Plangebiet soll die vorhandenen Wohnlagen abschließend zwischen der Cordinger Straße und der Ebbinger Strasse arrondieren. Mit rd. 11 eingeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücksgrößen von 550- ca. 700 m<sup>2</sup> kann der bestehenden Nachfrage nach stadtkernnahen Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Voraussetzung dazu ist die Anlage eines Lärmschutzwalles.

Die Erschließung erfolgt von der Cordinger Straße über einen Stichweg mit einer Wendeanlage.

Entlang der L 161 und im westlichen Teil der Nordgrenze des Plangebietes ist die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles geplant. Der Wall wird als Private Grünfläche festgesetzt und soll abschnittsweise den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden.

Für das Plangebiet ist ein Regenwasserkanal, der teilweise zur Regenrückhaltung als Staukanal errichtet wird, geplant.

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß den Planzielen werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und privates Grün (Lärmschutzflächen) festgesetzt.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

##### Art und Maß der Nutzungen

Von den gem. § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein; erstere wegen der Inanspruchnahme von Flächengrößen, die dem Ziel des Wohngebiets entgegenstehen, letztere sind dem bereits bestehenden und geplanten Wohnumfeld nicht adäquat (TF Nr. 1).

Mit festgesetzter **Eingeschossigkeit, offener Bauweise** und einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 fügen sich die Neubauten in dem Bestand ein.

Die Baugrenzen sichern ausreichende beeinträchtigungsfreie rückwärtige Gartenflächen und damit auch den störungsfreien Anschluss an die bestehenden Wohngrundstücke im Süden entlang der Anne-Frank-Strasse.

Zur Sicherung der beabsichtigten lockeren Einfamilienhausbebauung wird die Wohnungszahl auf **2 Wohnungen pro Gebäude** begrenzt (TF Nr. 2).

Gemäß den Vorgaben aus dem Schalltechnischen Gutachten ist der Lärmschutz wesentliche Voraussetzung für Wohnen an dieser Stelle. Aus diesem Grunde wurden verschiedene Alternativen insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht, günstige, stadtkernnahe Wohnmöglichkeiten anbieten zu können, geprüft. Hieraus ist die festgesetzte Aufteilung von Lärmschutzfläche für einen ca. 4,5 m hohen Lärmschutzwall und den dahinter liegenden Wohngrundstücken entwickelt. Einen größeren Abstand zur Ebbinger Straße zu belassen, verhindert die geringe Größe des Plangebietes. Zur verbesserten Ausnutzung der Bauflächen wurde der Wall gegenüber der ursprünglichen Planung (wie im Gutachten dokumentiert) nach Norden herausgezogen und abgewinkelt. Hierdurch wird neben der höheren Wirtschaftlichkeit ein verbesserter Schutz erreicht. Der Wall kann im Falle des Ausbaus der Nordumgehung verlängert werden, so dass ein ausreichender Schutz für die Nordzeile auch in Zukunft gewährleistet ist.

Für die vordere Bauzone ist eine WA \* Festsetzung getroffen worden, nach der gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 passiver Lärmschutz für die zur Ebbinger Straße zugewandten Hausseiten vorgeschrieben sind. Hiernach sind Umfassungswände, Dächer, Fenster und andere Wohnungen umschließende Bauteile in Schallschutzbauweise mit einem Schallschutzdämmmaß von mind. 35 dB/A auszubilden (siehe DIN 4109 Ziffer 5/Tab. 8). Hergeleitet wurden diese aus dem Gutachten Kapitel 6 des Gutachtens. Für die übrigen Bereiche sind die Bauvorgaben der Wärmedämmung bereits ausreichend, den Schallschutz der Wohnungen zu sichern.

Im Hinblick auf die Qualität der wohnungsnahen Außenbereiche (Terrassen Gärten etc.) können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bis auf die westlich der 1. Bauzeile gelegenen Flächen eingehalten werden. Um die Möglichkeit, Spielräume für schallgünstige Anordnungen der Gebäude und Nebenanlagen zu erlangen, werden die Baugrenzen weit gefasst.

Zum Ausgleich für Bodenversiegelungen und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild sind in den WA- und WA\*-Gebieten für jedes Baugrundstück die Pflanzung eines Laubbaumes festgesetzt (TF Nr. 3).

Weiterhin sind durchgehende Gehölzstreifen als **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen** festgesetzt. Damit werden die Pflanzflächen weitgehend zusammengefasst und so für das Landschaftsbild durchgehend wirksame Randbepflanzungen ermöglicht.

### **Private Grünfläche, Lärmschutzwall**

Gem. Textlicher Festsetzung 4 ist ein Lärmschutzwall mit der absoluten Kronenhöhe 63,5 m ü NN anzulegen. Dies entspricht den ermittelten 4,5 m über OK der Straßendecke. Den Wall wird die Stadt Walsrode errichten. Er soll bepflanzt und den Grundstücken an der Ebbinger Straße zugeordnet werden. Aus diesem Grund ist eine private Grünfläche festgesetzt worden. Es ist vorgesehen, dass die Käufer der Wohngrundstücke die Pflege des Walls übernehmen. Die Bepflanzung richtet sich nach der textlichen Festsetzung Nr.3. Die Erstbepflanzung erfolgt seitens der Stadt, um eine einheitliche Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten und die Ausgleichserfordernisse zu erfüllen.

### **Spielplatz**

Für das neue Baugebiet besteht nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ein Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 46 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf entspricht 15 % der Mindestgröße an nutzbarer Spielplatzfläche (300 m<sup>2</sup>) nach § 2 (2) NSpPG.

Ein Spielplatz im Plangebiet ist nicht geplant, da sich in der Nähe ein gering benutzter Spielplatz im Bereich „Am Badeteich“/Radewiesen befindet und dieser gefahrlos über Wohnstraßen (ca. 490 m Weglänge entfernt) zu erreichen ist. Zwar wird die im NSpPG genannte Weglänge um 90 m überschritten, jedoch ist im Hinblick auf die ruhige Wohngegend und die Nutzung der vorhandenen sozialen Kontakte die etwas größere Entfernung zumutbar. Um den Spielbedürfnissen der Kinder im geplanten sowie in den angrenzenden Wohngebieten zusätzlich Rechnung zu tragen, werden die direkt nördlich an das Plangebiet anschließenden diesbezüglichen Ausgleichsflächen zu einem Teil so angelegt, dass sie öffentlich zugänglich sind und den Kindern ein freies Spielen in der Natur ermöglichen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode.

Im Übrigen liegt das zukünftige allgemeine Wohngebiet wie vorhergehend beschrieben am Rande der Stadt. Es ist davon auszugehen, dass es schon auf Grund des „Freihaltekorridors“ für die geplante Umgehungsstraße, keine Erweiterung erfahren wird. Demzufolge wäre ein darin geplanter Spielplatz mit einer Mindestgröße von ca. 400 m<sup>2</sup> (einschließlich erforderliche Grün- und Randflächen) ungünstig zu den anderen Wohngebieten und von daher nur mit einer geringeren Akzeptanz bei hohen Investitionen zu rechnen.

### **Verkehrsflächen**

Da die Ebbinger Straße anbaufrei bleiben muss, erfolgt die Stichstraßenerschließung von der Cordinger Straße. Das Profil ist mit 6 m für die geringe Anzahl an Grundstücken ausreichend bemessen. Der Wendehammer von 21 m Durchmesser kann alle Erfordernisse erfüllen und ist entsprechend festgesetzt.

### **Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden**

Wegen der Wahrscheinlichkeit von weiteren archäologischen Bodenfunden, die in der näheren Umgebung freigelegt wurden (Urnenfeld), ist folgender Hinweis in den Plan aufgenommen worden:

„Vor Beginn bzw. während der Erschließungsmaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion durchzuführen. Archäologische Bodenfunde, auch auf den Baugrundstücken, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden“.

Die Erschließungsarbeiten sind von einem Sachverständigen Archäologie zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landkreis vorzulegen.

## **6. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 „Cordinger Strasse II“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Die Einzelheiten der Eingriffsregelung sind in der Eingriffsbeurteilung (Anlage 1) ausgeführt und dort zu entnehmen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird nur ein kleiner Teil durch Bepflanzungen des Lärmschutzwalles im Plangebiet ausgeglichen werden können. Die Ruderalflächen und –gehölze sind wegen der geringen Größe des Gesamtgebietes nicht zu erhalten. Da allerdings die zwischen den Straßen und der südlich und teilweise östlich angrenzenden Bebauung die Wertigkeiten als Lebensraum, insbesondere durch den starken Verkehr der L 161 als eingeschränkt bedeutsam zu beurteilen sind und damit die bestehende geringe Größe keine günstigen Anschlussmöglichkeiten nach Westen findet, ist die Fläche in der bestehenden Qualität ausgleichbar. Der Eingriff ist somit zulässig und wird, soweit nicht im Gebiet ausgleichbar, durch Maßnahmen auf der nördlich angrenzenden stadteigener externen ca. 0,65 ha großen Fläche (Flurstücke 7/1 tlw., 6/2 tlw. und 215/1 tlw., Flur 4 der Gemarkung Walsrode, siehe Anlage 1) kompensiert. Die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Walsrode und der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Für das Schutzgut Boden sind auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten größtmögliche Versiegelungen von rd. 0,21 ha (GRZ 0,20 zzgl. Versiegelungen durch zulässige Nebenanlagen), sowie auf den Verkehrsflächen Versiegelungen von rd. 0,07 ha auszugleichen. Das Gesamtkompensationserfordernis beträgt 840 qm.

Als Ausgleich sind am Nord- und Ostrand innerhalb der WA-Gebiete Pflanzstreifen von 2 - 3,0 m Breite an den Rändern der Grundstücke festgesetzt sowie das Anpflanzen eines Laubbaumes je Grundstück. Die Bepflanzung erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzenliste gem. TF Nr. 3.

Der verbleibenden Kompensationsbedarf wird auf Flächen des Lärmschutzwalls durch festgesetzte Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen erfüllt.

Für das Schutzgut Grund-Wasser sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen verbunden. Der dafür erforderliche Ausgleich wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut ‚Arten- und Lebensgemeinschaften‘ erreicht. Auf den sonstigen Flächen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eine Versickerung des auf den geplanten versiegelten Flächen anfallenden Wassers ist aufgrund der beengten Verhältnisse im Straßenraum und den relativ kleinen geplanten Wohngrundstücksgrößen, dem bewegten Gelände und den Erfahrungen auf angrenzenden Flächen im Plangebiet nicht möglich, so dass ein Regenwasserkanal für die versiegelten Bauflächen auf den Grundstücken und der Straße erforderlich wird.

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Der durch die geplante Bebauung entstehende Einfluss auf das Mikroklima wird durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken, Randbepflanzungen sowie Bepflanzungen des Lärmschutzwalles minimiert.

Die Anordnung der festgesetzten Pflanzungen und den zu pflanzenden Laubbäumen im Plangebiet führt gleichzeitig zur einer landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bebauung und gliedert das Landschaftsbild in neuer Weise.

Durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise und die Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften sollen maßstabsgerechte und an das städtische Umfeld im Übergang zu den Rändern der offenen Landschaftsbereich angepasste Bebauungen entstehen.

## 7. Abfall-/Altlastenbeseitigung

Die auf dem Lagerplatz gelagerten vorwiegend gebrauchten mineralischen Materialien (Natursteinpflaster, Betonsteine, Schotter, Kies, Sand) sollen weitgehend für Straßenbaumaßnahmen (wieder-)verwendet werden bzw. werden durch die Stadt Walsrode, wenn notwendig, fachgerecht entsorgt. Eine fachgerechte Entsorgung wird ebenfalls mit den auf den ehemaligen Kleingartenflächen liegenden Abfällen durch die Stadt Walsrode vorgenommen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV, Radio durch die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Bedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Bebauungsplans.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über die Kläranlagae der Stadt Walsrode.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Hierbei wird zum einen auf den vorhandenen Hydranten an der Einmündung –„Bergstr. - An der Lehmkuhle“ zurückgegriffen (ca. 300 m entfernt, Leistung 1600 l/min.). Zum anderen kann der 150 m nördlich gelegene Teich verwendet werden, da dieser dauerhaft Wasser führt. Weiterhin ist vorgesehen, dass im Baugebiet ein Unterflurhydrant eingerichtet wird. In der Cordinger Straße stehen 800 l/min. Löschwasser zur Verfügung, die für dieses Allgemeine Wohngebiet auf der Grundlage der DVGW W 405 bei kleiner Brandausbreitungsgefahr und 1-geschossiger Bauweise als ausreichend angesehen werden.

Zur Regenwasserentsorgung ist ein Regenwasserkanal mit Anschluss an den Kanal in der Cordinger Straße geplant, der ein ausreichendes Stauvolumen zur zeitversetzten Abgabe an den Kreyengrundbach berücksichtigt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingbostal.

## 9. Städtebauliche Werte

WA-Gebiete	0,69 ha
Straßenverkehrsflächen	0,08 ha
Private Grünfläche	0,25 ha

**Plangebiet** **1,02 ha**

## 10. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

Der B-Plan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Bauvorhaben.

Die Freimachung der Flächen von Abfällen bzw. Altablagerungen von den Kleingartenflächen und dem Lagerplatz, die Erschließung des Plangebietes und die Errichtung des Lärmschutzwalles sind durch die Stadt Walsrode vorgesehen. Das Plangebiet sowie die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode.

Anfallende Kosten für neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle und Versorgungsleitungen im Straßenraum werden nach den Satzungen der Stadt Walsrode abgerechnet und anteilig auf die Baugrundstücke umgelegt.

Walsrode, den 25.07.2003

Stadt Walsrode  
Der Bürgermeister

L. S.

*gez. Fillbrunn*  
Frank Fillbrunn

## II Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 80 „Cordinger Straße II“

Ergänzend zum Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften getroffen, mit denen eine abgestimmte Siedlungsrandeinbindung und Gestaltung der neu entstehenden Gebäude gewährleistet werden sollen. Es werden rahmenartige Grundsätze mit Regelungen über zulässige Dachneigungen, Dachmaterialien und -farben, Wandmaterialien und über die Höhe von Bepflanzungen an der Straße aufgestellt, die zu einer ruhigen, zurückhaltenden und farblich angepassten Gestaltung führen.

Die **Dachneigung der Hauptdachflächen** muss zwischen 30° und 50° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dachteilen wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalme und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen (ÖB Nr. 1).

Als **Dacheindeckungen** der Hauptdachflächen sind Hohlpfannen ausschließlich in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben. Die Oberfläche muss matt sein.

Als **Dachaufbauten** sind Schlepperker, Spitzgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.  
(ÖB Nr. 2)

Hierdurch werden Anknüpfungen an den Siedlungsbestand und an die Nachbarschaftsbebauung gewährleistet.

Die "vorderen" (zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten) **Grundstückseinfriedungen** sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune oder aus Findlingen zulässig. (ÖB Nr. 3). Auf diese Weise soll der Charakter eines Wohngebietes sowie die Gliederung des Straßenraumprofils mit einer eindeutig ablesbaren Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. Neben der optischen Abgrenzung wird mit diesen Abgrenzungsformen die Verhaltenssicherheit erhöht. Die festgesetzten Einfriedungsmöglichkeiten entsprechen den ortsüblichen Einfriedungen.

Diese Regelungen sollen einen Siedlungszusammenhang herstellen, der einerseits an den städtisch geprägten Bestand anknüpft und gestaltverwandte Bauformen bei den Einzelhäusern bewirkt und andererseits einen lockeren Übergang zur offenen Landschaft, ohne auffällige

Merkmale bewirkt. Geschnittene Hecken haben auch einen ökologischen Wert. Diese dürfen die vorgeschriebene Höhe überschreiten.

Walsrode, den 25.07.2003.

Stadt Walsrode  
Der Bürgermeister

L. S.

*gez. Fillbrunn*  
Frank Fillbrunn