

B e g r ü n d u n g

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III"

1. Allgemeines

Der am 10.07.1990 vom Rat der Stadt Walsrode beschlossene Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III" trat mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 31.10.1990 in Kraft.

Im Laufe des Jahres 1991 wurde das Gewerbegebiet erschlossen. Dabei wurden die geplanten Stichstraßen jedoch noch nicht mit ausgebaut. Inzwischen sind von den 15,99 ha ausgewiesenen Netto-Gewerbefläche \approx 4,5 ha verkauft. Für weitere \approx 2,5 ha liegen gesicherte Kaufinteressenten vor, so daß in nächster Zeit auch diese verkauft werden können.

Das Interesse der Ansiedlungswilligen konzentriert sich auf Parzellengrößen zwischen 5000 und 8000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsanlage erlaubt nicht dem unerwartet hohen Bedarf an diesen kleinen Gewerbeparzellen nachzukommen. Deshalb beabsichtigt die Stadt Walsrode beim 2. Erschließungsabschnitt die nach Süden verlaufende Stichstraße in Höhe des ursprünglich geplanten Wendehammers abknicken zu lassen und zu verlängern. Diese Änderung erlaubt eine kleinteiligere Parzellierung, die dem Bedarf entspricht.

Weil diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, genügt ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

In den nachfolgenden Abschnitten wird nur auf die planungsrechtlich relevanten Belange eingegangen, die aufgrund der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berührt werden. Ansonsten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III" verwiesen.

2. Erschließung

Die Dimensionierung des Fahrbahnquerschnittes und des Wendehammers entsprechen den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen" für Gewerbegebiete und sind identisch mit der bisherigen Planung. Die sonstigen Erschließungsträger, die Stadtwerke Walsrode und die Deutsche Bundespost - Telekom - wurden bereits über den geplanten Ausbau der Stichstraße, die beabsichtigte Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung und den voraussichtlichen Baubeginn informiert. Die Stadt Walsrode geht deshalb davon aus, daß diese Erschließungsträger ihre Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme so treffen können, daß der voraussichtliche Baubeginn eingehalten werden kann.

Die städt. Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird entsprechend der neuen Planung weitergeführt. Für die Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation ergeben sich durch die geänderte Planung keine neuen Vorgaben, weil es lediglich zu einer unerheblichen Verlagerung der Entwässerung von der privaten auf die öffentliche Fläche führt.

3. Kosten der Erschließung

Die Kosten des 2. Abschnittes der Erschließung, d. h. der Stichstraße einschl. der geplanten Verlängerung wurden insgesamt geschätzt:

Straßenbau	406.500, --	DM
Regenwasserkanalisation	96.000, --	DM
Schmutzwasserkanalisation	69.600, --	DM
Straßenbeleuchtung	22 240, --	DM
Bepflanzung und Straßen- Begleitgrün	pauschal 30.000, --	DM
Gesamtkosten	624 340, --	DM
	gerundet 625.000, --	DM

Davon entfallen auf die geplante Verlängerung der Stichstraße - grob anhand des Längen- bzw. Flächenanteiles geschätzt $\approx 40\% = \approx 250.000, --$ DM.

4. Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden im Nachtragshaushalt 1993 bereitgestellt.

5. Flächenbilanz

Durch die Änderung vergrößert sich die öffentliche Verkehrsfläche um $\approx 830 \text{ m}^2$. Um die gleiche Größenordnung verringert sich die Fläche der ausgewiesenen Netto-Gewerbefläche

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Vergrößerung der öffentl. Verkehrsfläche wird zusätzlich eine Versiegelung erfolgen. Weil andererseits die Freiflächen auf kleineren Gewerbezellen regelmäßig einen höheren Anteil haben gegenüber größeren Gewerbezellen, wird dieser nachteilige Effekt nahezu kompensiert.

Zur vollständigen Kompensation wurden im Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 3 Großbäume festgesetzt.

7. Schlußbemerkungen

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Dabei haben diese Beteiligten der Änderung nicht widersprochen. Lediglich das Katasteramt Fallingb. hatte Hinweise redaktioneller Art vorgebracht, die bei der Planunterlage berücksichtigt wurden.

Weil kein Widerspruch zu der Änderung vorgebracht wurde, bedurfte die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Quintusstraße III" keiner Anzeige oder Genehmigung nach § 11 BauGB.