

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXIV "Stornstraße"  
der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb. ostel

## I. Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan "Stornstraße" weist im Nordwesten des Stadtgebietes eine Wohnbaufläche für die Errichtung von eingeschossigen Gartenhofhäusern aus. Der Planbereich schließt sich im Westen an das bereits bebaute Gebiet des Bebauungsplanes "Fritz-Reuter-Straße" an, der im Jahre 1954 aufgestellt und nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nicht übergeleitet wurde. Südlich des jetzt geplanten Gebietes liegt das Baugebiet "An der Fuldes Landstraße", welches durch den in diesem Jahre genehmigten Bebauungsplan aufgeplant wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Bebauungsentwurf weist gegenüber der umliegenden Bebauung erhebliche Unterschiede auf. Während im Bereich des Bebauungsplanes "An der Fulder Landstraße" bei einer Gesamtfläche von 38.500 qm 28 eingeschossige Einfamilien-Wohnhäuser errichtet werden können - der gleiche Maßstab trifft auch für den Planbereich Fritz-Reuter-Straße zu - soll durch die Ausweisungen im Bebauungsplan "Stornstraße" bei ca. 33.870 qm Gesamtfläche die Errichtung von ca. 46 Gartenhofhäusern und 4 Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dadurch wird den Bauwilligen in Walsrode eine Alternative zu den bisherigen Planungen der Einfamilien-Wohnhaus-Grundstücke angeboten. Diese Planung dürfte auch aus wirtschaftlichen Gründen für eine große Anzahl von Bauherren interessant sein. Die geringe Grundstückgröße von ca. 400 bis 450 qm begründet eine preisgünstigere Nutzung des Wohngrundstückes.

Für die Durchführung des gesamten Bauprojektes ist von Vorteil, daß die Planung und Ausführung von einer Baugesellschaft, die auch Eigentümer der Grundstücke ist, vorgenommen wird. Dadurch ist hinsichtlich der Gestaltung und Erschließung eine einwandfreie Bauausführung gewährleistet.

Von der Bebauung mit Gartenhofhäusern ist das Flurstück 49 ausgenommen. Auf der Nord- und Südseite ist auf diesem Grundstück je eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die die Errichtung von 4 eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern zuläßt.

In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wird die Fläche dieses Planbereiches als Reines

Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird eine Erweiterung, wie sie im Bebauungsentwurf in gestrichelter Form dargestellt ist, vorgesehen. Eine entsprechende Planung wird durchgeführt, sobald der erforderliche Grundstücksankauf erfolgt ist. Die Darstellungen im Bebauungsentwurf außerhalb des Planbereiches können daher zunächst nur hinsichtlich der Bebauung als Planungsidee gewertet werden, während die Straßenführung mit Anschluß an den Wendehammer der "Raabestraße" in den noch aufzustellenden Bebauungsplan übernommen wird. Diese Ausweisung ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Stormstraße" wichtig, da sie eine zweite Anbindung des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz über die "Raabestraße" darstellt.

## II. Beschreibung des Baugebietes

### a) Gelände

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Acker- bzw. Weideland. Das Gelände ist als eben anzusehen und weist nur ein geringes Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Die auf einem Grundstück bestehende Feldscheune wurde zwischenzeitlich von dem künftigen Bauträger abgebrochen und auf einem anderen Grundstück des Eigentümers wieder aufgebaut.

### b) Art und Maß der Nutzung

Die gesamte Baufläche des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet für eine eingeschossige, geschlossene Bauweise ausgewiesen. Ausgenommen davon ist das Flurstück 49, für das eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wurde. Die Grundflächenzahl für den Gartenhofbereich wurde entsprechend den Möglichkeiten des § 17(2) mit 0,6 festgesetzt.

## III. Verkehrliche Erschließung

Die im Bereich des Bebauungsplanes "Stormstraße" zu errichtenden Wohnhäuser werden durch eine Haupterschließungsstraße und 4 Stichstraßen verkehrlich erschlossen.

Die Haupterschließungsstraße soll eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitige Bürgersteige von je 1,75 m Breite erhalten. Diese Straße mündet in die Stormstraße, wo sie mit der im Bereich des Bebauungsplanes "An der Fulder Landstraße" gelegenen "Claudiusstraße" eine in verkehrstechnischer Hinsicht günstige

Kreuzung bildet.

Wie im Bebauungsentwurf dargestellt, soll diese Straße im Endstadium der Planung an die nordöstlich des Planbereiches gelegene "Raabestraße" angeschlossen werden. Die Stichstraßen werden, wie im Bebauungsplan dargestellt, an die Haupterschließungsstraße angeschlossen. Ihrer untergeordneten Verkehrsbedeutung entsprechend, werden diese Straßen ohne Bürgersteige in einer Breite von 5,50 m gepflastert.

Für den ruhenden Verkehr werden öffentliche Parkplätze an den einzelnen Wendeplätzen und in Längsaufstellung an der Haupterschließungsstraße geschaffen. Insgesamt werden 22 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Wenn man davon ausgeht, daß durch jeden der beiden zur Bebauung vorgesehenen Gartentypen auf den einzelnen Grundstücken 2 Einstellplätze bzw. Garagen geschaffen werden, so dürfte die Summe der zur Verfügung stehenden Pkw-Einstellplätze für den ruhenden Verkehr vollauf genügen. Der bereits vermessene Fußweg im Nordosten des Plangebietes gibt dem Fußgänger eine zusätzliche Möglichkeit, die angrenzenden, bebauten Gebiete zu erreichen.

#### IV. Sonstige Erschließung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser<sup>k</sup> und elektrischer Energie ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Walsrode sichergestellt. Ebenso wird das Schmutzwasser über die öffentliche Kanalisation in die Kläranlage abgeleitet. Der Hauptstrang der Schmutzwasserleitung des Baugebietes wird in der Fahrbahn der Haupterschließungsstraße verlegt. Die Stichstraßen sollen dagegen von Erschließungsleitungen für die Versorgung möglichst freigehalten werden. Die erforderlichen Leitungen werden in dem beidseitig der Straßen mit einem Leitungsrecht zu belastenden, privaten Grundstücksstreifen von 2,00 bis 2,50 m Breite verlegt. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf den Stichstraßen bei evtl. notwendig werdenden Reparaturarbeiten weitgehendst vermieden. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen liegen im befestigten Fahrbahnbereich.

#### V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 34.320,00 qm abzüglich Erschließungsflächen:

Sturmstraße 50,00 x 9,00 = 450,00 qm

		34.320,00 qm
	450,00 qm	
Geibelstraße einschl. Stichstraßen	<u>4.120,00 qm</u>	
	4.570,00 qm	<u>4.570,00 qm</u>
Nettobauland:		29.750,00 qm. =====

Einwohnerzahl

Bei der Errichtung von 50 Einfamilien-Wohnhäusern ergibt das eine Besiedlung von

$$50 \times 3,0 = 150 \text{ Personen.}$$

Die Besiedlungsdichte wird somit

$$150 : 3,0 = 50 \text{ Personen/ha Nettobauland betragen.}$$

VI. Kosten der Erschließung

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

a) Für die Verlängerung der Sternstraße

Fahrbahn in Betonpflaster

$$50 \times 5,50 = 275,00 \times 45,00 \text{ DM} = 12.375,00 \text{ DM}$$

Bürgersteige / Betonplatten

$$100,00 \times 1,75 = 175,00 \times 23,00 \text{ DM} = 3.955,00 \text{ DM}$$

Schmutzwasserkanal

$$50,00 \times 180,00 \text{ DM} = 9.000,00 \text{ DM}$$

Regenwasserkanal

$$50,00 \times 150,00 \text{ DM} = 2.400,00 \text{ DM}$$

Beleuchtung / 2 Lampen à 1.200,00 DM =

$$2.400,00 \text{ DM}$$

$$\text{gesamt} \quad 35.230,00 \text{ DM}$$

$$+ 11 \% \text{ Mehrwertsteuer} \quad 3.880,00 \text{ DM}$$

$$39.110,00 \text{ DM}$$

=====

b) Ausbau Geibelstraße

$$4.120 \text{ qm Grunderwerb à } 14,00 \text{ DM} = 57.680,00 \text{ DM}$$

$$3.700 \text{ qm Fahrbahn wie Sternstraße} \times 45,00 = 166.500,00 \text{ DM}$$

$$420 \text{ qm Bürgersteig} \times 23,00 \text{ DM} = 9.660,00 \text{ DM}$$

$$470 \text{ lfm Schmutzwasserkanal} \times 180,00 \text{ DM} = 84.600,00 \text{ DM}$$

$$470 \text{ lfm Regenwasserkanal} \times 150,00 \text{ DM} = 70.500,00 \text{ DM}$$

$$\text{Beleuchtung } 14 \text{ Lampen à } 1.200,00 \text{ DM} = 16.800,00 \text{ DM}$$

$$\text{gesamt} \quad 405.740,00 \text{ DM}$$

$$+ 11 \% \text{ Mehrwertsteuer} \quad 44.651,00 \text{ DM}$$

$$450.391,00 \text{ DM}$$

=====

Die Kosten der Erschließung belaufen sich nach  
z.Zt. gültigen Kalkulationen auf

	39.110,-- DM
+	<u>450.371,-- DM</u>
	489.481,-- DM
	*****

VII. Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, beabsichtigt die Stadt Walsrode, Grenzverlegungen gemäß §§ 45 ff und 85 ff BBauG. vorzunehmen bzw. Grundstücksteile zu enteignen.

Walsrode, den 27.7.1971

Stadt Walsrode

*Meyer*  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Stadtdirektor