

## B e g r ü n d u n g

---

zum 1. Deckblatt des Bebauungsplanes Nr. 2 "Alte Celler Weg" der Stadt Walsrode, Ortsteil Düşhorn, Landkreis Fallingbostel

---

### I. Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Alte Celler Weg" ist von der ehemaligen Gemeinde Düşhorn im Jahre 1967 aufgestellt und am 25.10.1967 vom Herrn Regierungspräsidenten genehmigt worden.

In den folgenden Jahren wurden die ausgewiesenen Baugrundstücke fast vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Im Zusammenhang mit der Besiedlung des Baugebietes wurden die Erschließungsanlagen zu einem Teil hergestellt. So sind der "Alte Celler Weg", die östlich dieser Straße ausgewiesenen Stichstraßen sowie die Straßen nördlich der festgesetzten Forstfläche ausgebaut worden.

Während man sich beim Ausbau der nördlich der Forstfläche gelegenen Straßen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hielt, wich man im übrigen Bereich von diesen Festsetzungen ab. Im einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- 1.) Die Parkplätze in Senkrechtaufstellung vor der Forstfläche wurden nicht angelegt.
- 2.) Die Parkbuchten an der Straße "Alte Celler Weg" südlich der Forstfläche wurden nicht ausgebaut. Darüber hinaus wurden die Flächen der Parkbuchten im Bereich der Flurstücke 307/1, 307/4, 307/17, 307/35 und 307/21 an die Anlieger veräußert.
- 3.) Der Fußweg auf dem Flurstück 307/11 - von der Straße "Amselweg" zum Spielplatz - wurde auf dem Flurstück 304/3 angelegt.
- 4.) Der Spielplatz wurde nicht hergestellt. Die Straßen "Mühlenbruchweg", "Finkenweg", "Amselweg" und "Meisenweg" sind nicht ausgebaut und die erforderlichen Ab-

wasserkanäle nicht verlegt worden.

Da die bisherigen Aufwendungen für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen nur auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden können, wenn die Erschließungsmaßnahmen nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan hergestellt wurden, ist die Stadt Walsrode gezwungen, den Bebauungsplan mit den vorgenommenen Änderungen nach § 2 (7) BBauG ins Verfahren zu nehmen und Rechtskraft erlangen zu lassen. Durch dieses Änderungsverfahren dürften öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, da die gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zur Ausarbeitung von Bauleitplänen berücksichtigt werden.

Aufgrund der Tatsache, daß der Fußweg vom Amselweg zum Spielplatz nach Westen verlegt wurde, ist ein Anschluß der Regenwasserkanäle des südlichen Planbereiches an die vorhandenen Kanäle im nördlichen Planbereich nicht mehr möglich. Es ist daher erforderlich, den Regenwasserkanal über das Flurstück 304/3 zu führen und an einen vorhandenen Graben anzuschließen. Dazu wird eine Fläche von 3,00 m Breite an der südlichen Grundstücksgrenze mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walsrode belastet. Über die Ausweisung des Leitungsrechtes und die Weiterführung dieses Kanals über das Flurstück 304/3 und den Anschluß an den vorhandenen Graben wurde bereits Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt.

## II. Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Im gesamten Planbereich sind ca. 87 Wohnungen vorhanden bzw. können noch in den Baulücken entstehen. Dafür ist nach den Forderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Erschließungsstraßen - für jede 5. Wohnung ein öffentlicher Parkplatz zu schaffen. Insgesamt also rund 18 Parkplätze.

Vorhanden sind an den Planstraßen I, II, III und am Alten Celler Weg 25 Parkplätze. Somit sind hinsichtlich der Anzahl ausreichend Parkplätze vorhanden. Auch unter Berücksichtigung

der Tatsache, daß die Lage dieser Plätze im nördlichen Planbereich nicht optimal ist, werden sich die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Parkbuchten nicht mehr verwirklichen lassen, da - wie bereits erwähnt - diese Grundstücke zum größten Teil an die Anlieger veräußert und zwischenzeitlich durch teilweise massive Einfriedigungen abgegrenzt und als Vorgärten hergerichtet wurden. Durch die Beseitigung dieser Anlagen und Änderung des vorhandenen Straßenbaues würden Kosten entstehen, die in keinem Verhältnis zum erzielten Nutzen stehen würden.

Da die Bebauung des südlichen Planbereiches bei weitem nicht so massiv ist wie im nördlichen Bereich - hier sind zum Teil zweigeschossige Reihenhäuser vorhanden -, ist auch der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen erheblich geringer. Durch den großzügigen Straßenausbau des Alten Celler Weges - die Fahrbahn hat eine Breite von 5,50 m - besteht hier die Möglichkeit, bei Bedarf am Straßenrand zu parken. Da der Alte Celler Weg am Rand des Plangebietes endet und nur als Waldweg weiterführt, handelt es sich um eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, so daß das Parken am Straßenrand unbedenklich ist.

### III. Nachweis des Kinderspielplatzes

Die für die Berechnung der Geschoßflächen maßgebende Nettobaufläche beträgt 86.820 qm. Aufgrund der unterschiedlichen Ausweisungen ergibt sich folgende zulässige Geschoßfläche:

GFZ 0,4 x	2.164 qm	=	865,6 qm
GFZ 0,3 x	84.656 qm	=	<u>25.396,8 qm</u>
	gesamte Geschoßfläche		<u>26.262,4 qm.</u>

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz § 3 Abs. 2 muß die Größe des Spielplatzes mind. 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen.

Somit ist ein Grundstück von

$$\frac{26.262,4 \times 2}{100} = \text{rd. } 526 \text{ qm erforderlich.}$$

Durch das Deckblatt wird ein Kinderspielplatz von 550 qm Größe ausgewiesen.

#### IV. Kosten der noch durchzuführenden Erschließung

Um die Erschließungsanlagen vollständig herstellen zu können, sind noch folgende Kosten aufzuwenden:

a) Grunderwerb 1.096 qm x 2,00 DM	=	2.192,00 DM
b) Fahrbahnen 3.475 qm x 60,00 DM	=	208.500,00 DM
c) Fußwege 711 qm x 20,00 DM	=	14.220,00 DM
d) SW-Kanal 510 m x 170,00 DM	=	86.700,00 DM
e) RW-Kanal 510 m x 150,00 DM	=	76.500,00 DM
f) Spielplatz pauschal (einschl. Geräte)	=	20.000,00 DM
g) ca. 15 Lampen 15 x 1.900,00 DM	=	<u>28.500,00 DM</u>
		436.612,00 DM
	+ 11 % MWSt	<u>48.027,00 DM</u>
	Gesamtkosten	<u>484.639,00 DM</u> =====

Die Kostenermittlung basiert auf den Preisen aus dem Jahre 1976.

Die Kosten der noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen belaufen sich nach zur Zeit gültigen Kalkulationen auf insgesamt

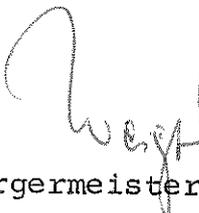
484.639,00 DM.

V.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen vor deren Ausbau zu erwerben.

Wenn aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bauungsplanes erzielt werden können, wird die Stadt Walsrode gehalten sein, die diesbezüglichen Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes auszuschöpfen.

Walsrode, den 20. Mai 1976

  
Bürgermeister



  
Städtirektor