

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II",  
Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

---

### I. Allgemeine Begründung

Um weitere Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zur Verfügung stellen zu können, wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" auf Grund des Ratsbeschlusses vom 15.02.1980 eingeleitet.

Nachdem bereits kurze Zeit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. XXX "Gewerbegebiet Quintusstraße" ein großer Teil der Baugrundstücke veräußert werden konnte, begann die Stadt Walsrode, Grundstücke innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Quintusstraße II" zu erwerben, um diese Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließungsanlagen an Interessenten veräußern zu können.

Neben der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken bildet der Bebauungsplan auch die Grundlage für die Herstellung einer Verbindungsstraße vom Graesbecker Weg nach Honerdingen. Diese Straße ist zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Stadt Walsrode erforderlich. Entsprechende Nachweise und Begründungen enthält der Generalverkehrsplan der Stadt Walsrode.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode weist Flächen der Gewerbegebietserweiterung und eine Trasse der Verbindungsstraße aus.

Auf der Grundlage von Bebauungsplanskizzen wurde in der Zeit vom 30.06.1980 bis 14.07.1980 eine 1. frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung durchgeführt.

Während dieses Verfahrens sind von betroffenen Grundstückseigentümern Bedenken gegen die geplante Trassierung der Verbindungsstraße in der Gemarkung Honerdingen erhoben worden. Auf Grund der dazu vorgetragenen Begründungen wurde in der Sitzung am 07.04.1981 zunächst der Aufstellungsbeschluß vom 15.02.1980 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluß gefaßt. Den Wünschen der Betroffenen konnte Rechnung getragen und die Einmündung der Verbindungsstraße in die B 209 um ca. 140 m nach Westen an den sogenannten Heidweg verlegt werden. Die Fläche zwischen der verlegten Straßentrasse und dem bis dahin geplanten Gewerbegebiet wurde zusätzlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da diese Planerweiterung und die Trassenänderung nicht mehr den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprachen, wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch einen entsprechenden Ratsbeschluß eingeleitet. Dieses Verfahren ist als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG durchgeführt worden.

Auf der Grundlage dieser geänderten Planvorstellungen wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 2 BBauG durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.05.1981 bis 05.06.1981 erneut durchgeführt.

Die Überlegungen zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt führten zu einer geänderten Verkehrsführung. So ist ein direkter Anschluß der Innenstadt durch eine Verlängerung der Moorstraße zu der geplanten Verbindungsstraße in Frage zu stellen. Hier ist jetzt einem zügigen Anschluß der Verbindungsstraße an die K 19 Vorrang gegeben worden. Sollte die im Flächennutzungsplan enthaltene Straßenverbindung von der Moorstraße zur K 19/Verbindungsstraße künftig erforderlich werden, so ist eine Anbindung an die jetzt geplante Straßenführung durchaus möglich. In Absprache mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. als Träger der Straßenbaulast der K 19 wird die Verbindungsstraße an die K 19 mit einem Radius von ca. 150 m angeschlossen.

Die Einmündung der Verbindungsstraße in die K 19 wird dann ca. 190 m südlich des ursprünglichen Einmündungsbereiches beginnen. Durch diese zügige Verkehrsführung wird der nördliche Teil des Graesbecker Weges - K 19 - und damit die B 209 in ihrem östlichen Teil teilweise vom Durchgangsverkehr entlastet.

Da diese Abweichung von der bisherigen Planung nicht unerheblich ist, wurden vom Rat der Stadt Walsrode am 07.12.1981 die bisher im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" gefaßten Beschlüsse aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschuß unter Berücksichtigung der letzten Planvorstellungen gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der neuen Planvorstellungen in der Zeit vom 08.02.1982 bis 22.02.1982 wiederholt.

## II. Städtebauliche Festsetzungen

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planbereiches sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet umfaßt auch die Flurstücke 25 und 27/1, die mit einem Wohnhaus bebaut sind und teilweise der Wohnnutzung dienen bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eigentümerin dieser Flurstücke hat sich während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gegen die Ausweisung Ihres Grundstückes als Gewerbegebiet ausgesprochen.

Die vorhandene Situation und die Planungsabsichten lassen eine Ausweisung der Flurstücke 25 und 27/1 als Wohngebiet nicht zu. Die unterschiedlichen Nutzungen des Wohngrundstückes und der angrenzenden Gewerbeflächen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde dem öffentlichen Belang der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen der Vorrang gegeben und die Flurstücke 25 und 27/1 ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen, zumeist allein mit der Herausnahme der beiden Flurstücke ein Immissionsschutz für das Grundstück nicht gegeben ist.

Da die Bebauung des Gewerbegebietes von Süden erfolgen wird, ist die derzeitige Nutzung des Wohnhauses ohne Belastung aus dem Gewerbegebiet noch für einen längeren Zeitraum sichergestellt.

Sollte sich die Grundstückseigentümerin auch in der Zukunft nicht bereit erklären, ihr Grundstück im Sinne des Bebauungsplanes selbst zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, wird die Stadt Walsrode das Grundstück erwerben, wenn Schutzmaßnahmen gegen auftretende Emissionen auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken nicht gefordert werden können.

Die Grundstückseigentümerin erhob bei der öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG erneut ihre Bedenken gegen die Ausweisung des Grundstückes als Gewerbegebiet. Die von ihr befürchteten Beeinträchtigungen durch Immissionen und Veränderungen der rechtlichen Zulässigkeit einer späteren Wohnhauserweiterung und der Wunsch, auch dieses Grundstück aus städtebaulichen Gründen einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, veranlaßten den Rat der Stadt Walsrode zu der Bereitschaft, das Wohnhausgrundstück ggf. zu erwerben. Um die Nutzung des Grundstückes und dessen Zufahrt nicht zu behindern, wird der Graben vor dem Grundstück, soweit dies erforderlich ist, verrohrt und die Ausfahrt bei den Straßenbaumaßnahmen angeglichen, soweit dies möglich und vertretbar ist. Geforderte Sonderregelungen für die Erhebung von Anliegerbeiträgen und eine pauschale Zustimmung zu künftigen Bauvorhaben können aus rechtlichen Gründen nicht zugesagt werden. Ob die Voraussetzungen von Entschädigungs- bzw. Ersatzansprüchen gegeben sein werden, bleibt einer späteren Prüfung vorbehalten.

Bei der Festsetzung der Ausnutzungsziffern wurden die positiven Erfahrungen, die mit den Ausnutzungsziffern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" gemacht wurden, berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,7 und die Geschoßflächenzahl auf 1,4 bei einer maximal dreigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Durch die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen entstanden nur Baukörper mit relativ geringen Höhen, die das Baugebiet und die angrenzende Landschaft nur wenig beeinträchtigen.

Durch die vorgesehene Geschoßflächenzahl von 1,4 bei einer maximal dreigeschossigen Bauweise wird den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, ihr Bauvorhaben in mehrgeschossigen Baukörpern, bei einer optimalen Grundstücksausnutzung, zu verwirklichen. Bei der Grundflächenzahl von 0,7 besteht auch für Gewerbebetriebe, die große überbaute Flächen benötigen, eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die im Flächennutzungsplan für das Gewerbegebiet

dargestellte mittlere Geschößflächenzahl von 1,4 wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen eingehalten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG ist auch insoweit gegeben.

Durch die einheitlichen städtebaulichen Festsetzungen der Bebauungsplanbereiche "Gewerbegebiet Quintusstraße" und "Gewerbegebiet Quintusstraße II" wird eine harmonische Verbindung beider Baugebiete sichergestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Bereich an der B 209, an dem der Abstand zum befestigten Fahrbahnrand nach dem Fernstraßengesetz mit 20 m festgesetzt ist, mit Abständen von 5,00 m zu den Straßengrenzen und zur Grenze des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet Quintusstraße" ausgewiesen. Durch diese großzügige Bemessung der überbaubaren Flächen und den Verzicht auf Baulinien ist eine größtmögliche individuelle, den Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümern entsprechende Bebauung der Gewerbegrundstücke möglich. Wenn die Grundstückstiefen in Teilbereichen des Plangebietes - gemessen an sonstigen Gewerbegrundstücken - nur geringe Abmessungen aufweisen, so wird damit auch Gewerbebetrieben mit geringem Grundstücksbedarf eine Möglichkeit gegeben, sich im Planbereich niederzulassen. Die Stadt Walsrode schafft durch die Ausweisung und Erschließung des Gewerbegebietes neben der Möglichkeit für Neuansiedlungen auch die Voraussetzung für in Walsrode ansässige Betriebe, denen auf Grund beengter Grundstücksverhältnisse oder der von ihren Betrieben ausgehenden Emissionen eine Erweiterung nicht möglich ist, sich hier niederzulassen.

Für die an die Verbindungsstraße angrenzenden Gewerbegrundstücke ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, damit wird ein zügiger Verkehrsfluß auf der Verbindungsstraße sichergestellt. Mit einbezogen sind auf Anregung des Landkreises auch

die Straßenbegrenzungslinien innerhalb der Sichtdreiecke. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erstreckt sich das Ein- und Ausfahrverbot auf Anregung des Landkreises und des Straßenbauamtes auch auf den Bereich der B 209, mit Ausnahme der Zufahrt zu dem bebauten Flurstück 27/1.

### III. Beschreibung des Baugeländes

Das Plangebiet liegt zwischen den bebauten Ortslagen Walsrodes, südlich der B 209, und dem Ortsteil Honerdingen.

Der Planbereich weist von der östlichen Grenze des Bereiches "Gewerbegebiet Quintusstraße" bis zur Verbindungsstraße ein Gefälle von etwa 10 m auf. Dieser Höhenunterschied macht einen teilweisen Geländeausgleich bzw. Auffüllungen erforderlich, um gut bebaubare und nutzbare Gewerbegrundstücke bereitstellen zu können.

In Nord-Süd-Richtung beträgt das Gefälle des Geländes vom Planbereich "Gewerbegebiet Quintusstraße" bis zur Verbindungsstraße ca. 1,50 m. Bis auf die mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Flurstücke 25 und 27/1 wird der Planbereich noch durch die Landwirtschaft genutzt.

Das Plangebiet umfaßt Flächen der Flur 20 und 23, Gemarkung Walsrode, und der Flur 7, Gemarkung Honerdingen, die wie folgt beschrieben und umgrenzt werden:

Im Osten und im Süden von der geplanten Verbindungsstraße "Graesbecker Weg/Honerdingen", im Westen von den Westgrenzen der Flurstücke 92, 91, 90/1, 90/2, 87/1, 87/2, 86, 85, 84, 83 und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße". Im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Quintusstraße" und der B 209. Neben dieser Fläche umfaßt der Bebauungsplan die Fläche der geplanten Verbindungsstraße vom "Graesbecker Weg" nach Honerdingen, beginnend am "Graesbecker Weg", ca. 190 m südlich der Einmündung der Straße "Dürerring" in den "Graesbecker Weg", dann im wesentlichen dem "Meinerdinger Kirchweg" folgend bis zur Wegeparzelle 454/343, von dort in einem Bogen zur B 209 und mündet in Höhe des sogenannten Heidweges, Flurstück 106, Flur 7, Gemarkung Honerdingen, in die B 209.

Der Bebauungsplan schließt außerdem das Grundstück der B 209 ca. 250 m östlich und westlich der Einmündung der Verbindungsstraße sowie Teilflächen aus dem angrenzenden Flurstück 23/3, Flur 7, Gemarkung Honerdingen und das Grundstück des "Graesbecker Weges" - K 19 - ca. 90 m nördlich und ca. 120 m südlich der Einmündung der Verbindungsstraße sowie Teilflächen aus dem angrenzenden Flurstück 42/9, Flur 23, Gemarkung Walsrode, ein.

#### IV. Verkehrliche Erschließung

Die bis an die Grenzen des Planbereiches bereits ausgebauten Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" werden bis an die Verbindungsstraße verlängert und stellen neben einer Ring- und Verbindungsstraße die innere Erschließung des "Gewerbegebietes Quintusstraße II" sicher. Durch dieses Erschließungssystem mit den beiden Anschlüssen an die Verbindungsstraße und den Anschluß an die B 209 ist eine gute Anbindung des Gewerbegebietes an das Straßennetz mit überörtlichem Verkehr sichergestellt. Die Straßenquerschnitte werden, den Verkehrsbelastungen entsprechend, mit Querschnitten, wie im anliegenden Plan dargestellt, ausgebaut.

Die Gestaltung und der Ausbau der Einmündungen der Verbindungsstraße in die B 209 und in die K 19 wurde mit den Baulastträgern abgestimmt. Entsprechende Einmündungsvereinbarungen werden zu gegebener Zeit abgeschlossen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Einmündungen zu schaffen und um ein gesondertes Plan-

feststellungsverfahren zu vermeiden, wurden die Straßengrundstücke der B 209 und der K 19, soweit sie von den Straßenbaumaßnahmen betroffen werden, in den Planbereich aufgenommen.

Die vom Baulastträger der B 209 empfohlene Ausweisung von Sichtdreiecken an der Einmündung der Verbindungsstraße in die B 209 wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für die Herstellung der Verbindungsstraße und deren Einmündungen wurde auf das erforderliche Maß beschränkt. Trotzdem werden aus den bebauten Flurstücken 25 und 27/1 sowie aus dem landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstücks 23/3 im Bereich der Einmündung der Verbindungsstraße in die B 209 Grundstücksteile benötigt. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen müssen Einfriedungsmauern versetzt und einige Bäume und Sträucher beseitigt oder verpflanzt werden.

Bedenken von Bürgern gegen die Notwendigkeit der Verbindungsstraße und gegen eine Beeinträchtigung der Landschaft wurden zurückgestellt, da das öffentliche Interesse am Bau der Straße in den Darstellungen und Begründungen des Generalverkehrsplanes überzeugend dokumentiert ist. Die nach eingehenden Beratungen gefundene Trassierung der Verbindungsstraße berücksichtigt in angemessener Weise die Belange des Landschaftsschutzes und die Erholungsfunktion der Landschaft, da sie nicht die freie Landschaft durchschneidet, sondern den Abschluß der an der B 209 schon begonnenen Gewerbesiedlung und des östlich des Graesbecker Weges geplanten Wohngebietes bilden wird. Darüber hinaus wird durch die geplante Eingrünung der Straße eine weitgehende Einbindung in die Landschaft angestrebt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind an den Grundstückszufahrten im Bereich der Einmündung der Verbindungsstraße in die B 209 Einschränkungen zu erwarten. Das Straßenbauamt Celle hat in seiner Stellungnahme gem. § 2 Abs. 5 BBauG gewisse Beschränkungen dieser Zufahrten in Aussicht gestellt.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse wird die Verbindungsstraße teilweise im Geländeeinschnitt und teilweise auf einem Damm liegen. Die Breite der Verkehrsfläche wurde daher einschließlich

der erforderlichen Böschungsflächen und Entwässerungsgräben ausgewiesen. Die Böschungsflächen und die Grünfläche zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg werden weitgehendst als straßenbegleitende Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. An der B 209 wird entlang des Flurstücks 71 ein 5 m breiter Grünstreifen mit der Bindung zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die auf den bebauten Flurstücken 27/1 und 25 vorhandene Bepflanzung soll ebenso wie die im übrigen Planbereich vorhandenen Bäume, Sträucher und Gehölzgruppen erhalten werden, wenn dies mit einer wirtschaftlichen Nutzung der Gewerbegrundstücke vereinbar ist. Damit werden die vom Landkreis befürchteten Eingriffe in das Landschaftsbild auf das Notwendige begrenzt. An den Straßen im Planbereich werden zusätzlich einzelne Bäume festgesetzt. Damit wurde den Anregungen des Landkreises, des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und der Landwirtschaftskammer nach einer Eingrünung des Gewerbegebietes soweit möglich entsprochen.

Im nördlichen Planbereich wurde eine Fußwegverbindung von dem Planbereich zur B 209 vorgesehen. Dadurch wird den Fußgängern die Möglichkeit gegeben, auf kürzestem Weg über die B 209 zur Innenstadt und zu den an der B 209 vorhandenen Bushaltestellen zu gelangen.

Im Bereich der Einmündung der Verbindungsstraße in die K 19 steht in unmittelbarer Nähe der künftigen Straßengrenze ein Transformatorgebäude. Die auf Grund der dort vorhandenen Höhenunterschiede zwischen der Straße und dem Gelände evtl. auftretenden Schwierigkeiten werden im Einvernehmen mit den Stadtwerken Walsrode GmbH beseitigt. Ggf. wird die ohnehin geplante Beseitigung des Transformatorgebäudes noch vor Durchführung der Straßenbauarbeiten in diesem Bereich vorgenommen.

Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen werden alle Wirtschaftswege, mit Ausnahme des südlichen Teilstücks der Wegeparzelle 454/343, in geeigneter Weise an die geplante Verbindungsstraße angeschlossen. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen

ist an der geplanten Verbindungsstraße ein Ein- und Ausfahrverbot nicht festgesetzt worden; somit ist für die Flurstücke 23/3, 32/1, 41/1, 43/3 und 53/1, alle Gemarkung Honerdingen, Flur 7, bei Bedarf auch die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung gegeben.

Die von der Landwirtschaftskammer geforderte Herstellung von Zufahrten, Grabenüberfahrten und Einfriedungen wurde zurückgewiesen, da diese Fragen teilweise bei den Grundstückskaufverträgen geregelt wurden und darüber hinaus Grabenüberfahrten bestehen. Die von der Landwirtschaftskammer angesprochene Nutzung und Bewirtschaftung der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Restflächen werden im Rahmen des Grunderwerbs geregelt. Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht erforderlich.

#### Öffentliche Parkplätze:

Wie die Erfahrungen im "Gewerbegebiet Quintusstraße" gezeigt haben, werden im Rahmen der Baugenehmigung, je nach Art der gewerblichen Nutzung der Grundstücke, ausreichend private PKW-Einstellplätze auf den Baugrundstücken angelegt. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist somit gering. Um jedoch auch öffentliche Parkplätze anbieten zu können, wurden ca. 25 Parkplätze in Längsaufstellung an den Fahrbahnen angeordnet. Durch eine Breite der Plätze von 2,50 m wird auf das Parken von LKW's ermöglicht. Die Parkplätze sind in Teilabschnitten im gesamten Planbereich angeordnet. Eine gleichmäßige Versorgung des Gewerbegebietes mit öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr ist somit sichergestellt.

#### V. Sonstige Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Walsrode GmbH.

Die Zuleitungen für die Versorgung mit Elektrizität und Wasser werden in der geplanten Verbindungsstraße "Graesbecker Weg/Honerdingen" verlegt. Die Verteilung wird in den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes vorgenommen. Im Planbereich sind zwei Standorte für Transformatoren nach Angabe der Stadtwerke Walsrode GmbH ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet soll auf dem kürzesten Weg an das Gasleitungsnetz über den im nördlichen Planbereich vorgesehenen öffentlichen Weg an die in der "Quintusstraße" (B 209) vorhandene Gasleitung angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser des Planbereiches wird, soweit es nicht direkt über die Freispiegelleitung in der Verbindungsstraße beseitigt werden kann, einem Pumpwerk zugeleitet. Von diesem Pumpwerk, das im Bereich der Einmündung der östlichen Erschließungsstraße in die Verbindungsstraße vorgesehen ist, wird das Schmutzwasser durch eine Druckrohrleitung, die im Seitenstreifen der Verbindungsstraße verlegt wird, zu einem Schmutzwasserkanalschacht der Freispiegelleitung in der Verbindungsstraße gepumpt. Von hier aus läuft es über eine neu zu verlegende Schmutzwasserleitung im Freispiegelgefälle zum ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal im "Graesbecker Weg".

Die in den Jahren 1979 bis 1981 auf 30 000 Einwohnergleichwerte erweiterte städtische Kläranlage ist für die aus dem Gewerbegebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen ausreichend bemessen. Das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet wird in Kanälen gesammelt und in vorhandenen Vorflutern abgeleitet. Da aufgrund der Abwasser-satzung der Stadt Walsrode ein Benutzungszwang für die Regenwasserkanalisation nur mit Einschränkungen besteht, ist den Grundstückseigentümern eine vom Wasserwirtschaftsamt Celle empfohlene Verrieselung des Regenwassers ermöglicht. Das im Bereich der Ver-

bindungsstraße anfallende Regenwasser wird über offene Gräben im Straßenseitenraum in vorhandene Vorfluter geführt. Die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Vorfluters ist dem Wasserwirtschaftsamt nachgewiesen worden. Im übrigen hat die Stadt Walsrode bereits jetzt die Unterhaltungspflicht für den Hauptgraben. Diesbezügliche Bedenken der Landwirtschaftskammer sind unbegründet.

Das im Bereich der Verbindungsstraße anfallende Regenwasser wird über offene Gräben im Straßenseitenraum in vorhandene Vorfluter geführt. Eine Verhinderung des Druckwasserabflusses im Untergrund des abfallenden Geländes ist durch den Straßenkörper der Verbindungsstraße nicht zu erwarten.

#### VI. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 216 500 m<sup>2</sup>  
=====

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

<u>Verkehrsfläche:</u> Quintusstraße, vorhanden		10 060 m <sup>2</sup>
Verbindungsstraße:		
a) Fahrbahn	13 950 m <sup>2</sup>	
b) Radweg	5 420 m <sup>2</sup>	
c) Böschungen, Grünstreifen und		
Gräben	31 025 m <sup>2</sup>	50 395 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen mit Parkstreifen		
und Fußweg		12 775 m <sup>2</sup>
Graesbecker Weg, vorhanden		3 876 m <sup>2</sup>
		<u>77 106 m<sup>2</sup></u>
		=====

Gewerbefläche: 139 394 m<sup>2</sup>  
=====

#### VII. Kosten der Erschließung

Folgende Kosten (nach Preisniveau 1982 geschätzt) für den Grunderwerb der Verkehrsflächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

1. Erschließung des Gewerbegebietes:

a) Grunderwerb: 12 775 m <sup>2</sup> x 7,00 DM/m <sup>2</sup>	89 425,-- DM
b) Straßenbau u. Regenwasserkanal	1 260 600,-- DM
c) Schmutzwasserkanal u. Vorflut bis zur K 19	783 400,-- DM
d) Beleuchtung	86 100,-- DM
	<u>2 219 525,-- DM</u>
	2 219 525,-- DM
	=====

2. Verbindungsstraße Graesbecker Weg - Honerdingen

a) Grunderwerb: 50 395 x 7,00 DM	352 765,-- DM
b) Nebenkosten, Vermessung, Ausschreibung, Entschädigung	147 235,-- DM
c) Straßenbau (Fahrbahn, Radweg, Gräben, Bepflanzung)	2 824 500,-- DM
d) Beleuchtung	16 000,-- DM
e) Für die Umsetzung von Einfriedigungsmauern im Bereich der Einmündung in die B 209 sowie Ersatz von vorhandenen Pflanzungen ca.	32 000,-- DM
	<u>3 372 500,-- DM</u>
	3 372 500,-- DM
	3 372 500,-- DM
	=====
Kosten der Erschließung insgesamt	5 592 025,-- DM
	=====

VIII. Finanzierung

Die Kosten der Verbindungsstraße vom Graesbecker Weg zur B 209 (Ortsteil Honerdingen) in Höhe von 3 372 500,-- DM sind nicht umlagefähig, so daß keine Beiträge erhoben werden können.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt in den Haushaltsjahren  
1982 mit 1 250 000,-- DM,  
1983 mit 3 046 500,-- DM und  
1984 mit 1 295 525,-- DM.

Die Stadt erhält hierzu einen Zuschuß aus Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes in Höhe von ca. 1 608 000,-- DM. Der Rest muß aus Eigenmitteln aufgebracht werden.

Für den Ausbau der Straßen innerhalb des Gewerbegebietes sind Mittel erstmals für das Haushaltsjahr 1982 vorgesehen. Die Haushaltsmittel zur Finanzierung der Maßnahmen über 2 219 525,-- DM sollen in den Haushaltsjahren 1982 bis 1984 bereitgestellt werden. Es wird ein Zuschuß aus Mitteln des Rahmenprogramms "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" erwartet.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile bis zum Ausbau zu erwerben. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, ist vorgesehen, Grundstücke gem. §§ 85 ff BBauG zu enteignen.

Walsrode, den 27.09.1982

(gez.): Prümm  
1. stellvertr.  
Bürgermeister

(gez.): Dr. Bussmann  
Stadtdirektor