

B e g r ü n d u n g

zur 2. 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 16,99 ha ausgewiesenen Netto-Gewerbefläche \approx 8,0 ha verkauft. Für weitere Flächen liegen Kaufinteressenten vor, so daß in nächster Zeit auch diese verkauft werden können.

Das Interesse der Ansiedlungswilligen konzentrierte sich auf Parzellengrößen zwischen 5000 und 8000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen erlaubten nicht dem unerwartet hohen Bedarf an diesen kleinen Gewerbeparzellen nachzukommen. Deshalb hat die Stadt Walsrode beim 2. Erschließungsabschnitt, der im Jahre 1994 vorgenommen wurde, die nach Süden verlaufende Stichstraße in Höhe des ursprünglich geplanten Wendehammers abgeknickt und nach Osten hin verlängert. Diese Änderung erlaubte eine kleinteiligere Parzellierung, die dem Bedarf entsprach. Die Rechtsgrundlage für diese Veränderung bildet die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, die am 20.12.1993 vom Rat der Stadt Walsrode als Satzung beschlossen wurde und mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 31.01.1994 in Kraft getreten ist.

Weil sich das Interesse der Aussiedlungswilligen weiterhin auf kleinparzellige Grundstücke konzentriert, soll auch der 3. Erschließungsabschnitt abweichend vom Bebauungsplan verwirklicht werden. Statt der ursprünglich vorgesehenen Stichstraße in nördl. Richtung soll nun eine Ringstraße ausgebaut werden. Diese Abweichung setzt eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

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 2. 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 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 über den geplanten Ausbau, die beabsichtigte Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung und den voraussichtlichen Baubeginn informiert.

Die Stadt Walserode 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 3. Abschnittes der Erschließung betragen geschätzt:

Straßenbau	502.800, --	DM
Regenwasserkanalisation	140.000, --	DM
Schmutzwasserkanalisation	105.000, --	DM
Straßenbeleuchtung	33.000, --	DM
Bepflanzung und Straßen-		
Begleitgrün	pauschal 30.000, --	DM
Vermessung	20.000, --	DM
Gesamtkosten	840.800, --	DM
	gerundet 841.000, --	DM

4. Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushalt 1995 bereitgestellt.

5. Flächenbilanz

Durch die Änderung vergrößert sich die öffentliche Verkehrsfläche um $\approx 2.200 \text{ m}^2$. 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 9 Großbäume festgesetzt.

7. Schlußbemerkungen

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde kein Widerspruch zu der Planung vorgebracht.